1524. Θα ήθελα τη γνώμη σας στην παρακάτω υπόθεση: Σε ισόγεια καφετέρια ο ιδιοκτήτης τοποθέτησε περιμετρικά των τραπεζοκαθισμάτων, τζαμαρία για να προστατεύεται ο χώρος το χειμώνα και τις μέρες με κρύο και βροχή. Επιπλέον, πάνω από τη τζαμαρία μπήκε κινητή στέγη με ηλεκτροκίνητο μηχανισμό με αποτέλεσμα όταν είναι κλειστή να δημιουργεί κλειστό χώρο. Η ερώτησή μου είναι αν για τη ρύθμιση απαιτείται αναλυτικός ή το πρόστιμο θα επιβαρυνθεί με ΥΔ. Γνώμη μου είναι ότι η ΥΔ επιβαρύνει δυσανάλογα τον ιδιοκτήτη σε σχέση με την αυθαιρεσία και εξαντλείς όλη την αυστηρότητα, ενώ ο αναλυτικός μου φαίνεται πιο λογική λύση αφού η κατασκευή δεν είναι μόνιμη και σταθερή. Ποια η δική σας άποψη;

Προσωπικά θεωρώ τον συγκεκριμένο χώρο ως Υ.Δ. αφού κατά περίπτωση κλείνει, θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. Προφανώς και όταν έχει καλό καιρό είναι ανοιχτό γιατί έτσι αρέσει στους πελάτες.

1525. Πως θεωρείται ένα ακίνητο ότι βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού ώστε να επωφεληθεί του σχετικού άρθρου; Η ερώτηση γίνεται γιατί κάποιοι στάσιμοι έχουνε μεν το προ 23 όριο, κάποιοι άλλοι έχουν απλά τον κύκλο των 800.

Είναι ένα θέμα που συνήθως λύνεται με αυτοψία ΥΔΟΜ.. Αυτό και μόνο το κάνει «μη αντικειμενικό»… Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά "και βρίσκονται σε οικισμούς" περιλαμβάνει το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)

Προσωπικά λοιπόν πιστεύω:

Οικισμός που αποτελεί έδρα κοινότητας: το σύνολο των διοικητικών ορίων

Οικισμός που ΔΕΝ αποτελεί έδρα κοινότητας: Ένας στάσιμος οικισμός έχει κάποια όρια, αυτό που λέμε το συνεκτικό τμήμα του οικισμού. Πολλές φορές ως μη οριοθετημένος οικισμός, το ποιο κομμάτι είναι το συνεκτικό κομμάτι, θεωρείται και λίγο υποκειμενικό. Επίσης συνήθως αυτοί οι οικισμοί είναι χαρακτηρισμένοι και ως "προ 1923". Αυτά λοιπόν τα τμήματα θεωρούνται ως εντός οικισμού και χτίζεις με τους όρους δόμησης που διέπουν τους οικισμούς. Υπάρχει και το ΠΔ 2-3-1981 για τους μη οριοθετημένους οικισμούς. Κάθε στάσιμος οικισμός έχεις και ένα κέντρο. Σε ακτίνα 800μ από το κέντρο και στο τμήμα φυσικά εκτός τους συνεκτικού τμήματος, μπορείς να χτίσεις με το ΠΔ 6.12.1981 και με τους όρους που αυτό θέτει. Είναι ένα κίνητρο να οικοδομηθούν οι στάσιμοι οικισμοί από τους ντόπιους κ.λπ... Υπάρχει και η Εγκύκλιος 65/1984 όπου διαχωρίζει το συνεκτικό τμήμα του οικισμού από αυτό της ζώνης των 800μ. Από τα παραπάνω, τα τμήματα εκτός του συνεκτικού τμήματος, αλλά εντός της ζώνης των 800μ, θεωρούνται ως ΕΚΤΟΣ οικισμού.

1526. Σε μια πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες πολλών ιδιοκτητών μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης να συμπεριλάβει όλες τις ιδιοκτησίες του σε μια δήλωση, σωστά; Οι συντελεστές υπέρβασης της κάθε ιδιοκτησίας υπολογίζονται ξεχωριστά ή συνολικά; Πχ στον Β όροφο νόμιμη δόμηση 100μ2, υπέρβαση 5μ2,στο δώμα καθόλου νόμιμη δόμηση (έχει όμως χιλιοστά), αλλαγή χρήσης από βχ σε κατοικία 25μ2 (άρα υπέρβαση 25μ2). Άρα η υπέρβαση είναι 30μ2 σε νόμιμα 100μ2 συνολικά (<50%) ή στο δώμα θα πάει σε ξεχωριστό φύλλο >200%; Μπορούν 2 ή 3 ιδιοκτήτες (όχι όλοι, που ξέρουμε ότι γίνεται) να υποβάλλουν ΜΙΑ κοινή δήλωση για τις ιδιοκτησίες τους στην ίδια πολυκατοικία; Αν ναι, προφανώς τα ποσοστά τους αθροίζονται κι επιμερίζονται για την δήλωση ποσοστών ιδιοκτήτη; Και, όπως αναρωτιέμαι και παραπάνω, οι υπερβάσεις υπολογίζονται στο συνολικό δικαίωμα δόμησης όλων μαζί, ή ,όπου χρειάζεται, για μια ή παραπάνω οριζόντιες κάνουμε ξεχωριστό φύλλο ελέγχου ανάλογα με την υπέρβαση της συγκεκριμένης οριζόντιας;

Η μόνη αλλαγή που υπάρχει στον 4495 σε σχέση με τον 4178 είναι ότι το «κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη» έγινε «κατ' επιλογή των ιδιοκτητών». Η δυνατότητα της υποβολής μίας δήλωσης για παραπάνω της μίας Ο.Ι. είχε διευκρινισθεί με την εγκύκλιο 3 του 4178.

Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μου είναι ότι σε περίπτωση που γίνεται υπαγωγή όλου του κτιρίου γίνεται ένας συνολικός υπολογισμός, άμα γίνεται για έναν αριθμό Ο.Ι. τότε ο υπολογισμός είναι λογικότερο να γίνεται ανά ιδιοκτησία.

1527. Πότε θα είναι έτοιμο το Σύστημα για μεταφορά από τον Ν4178/13 στον Ν4495/17;

Λειτουργεί από 17.12.2017.

1528. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου έχουν καταγραφεί τα εξής αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές: 1)Αγροικία προ 1975, 2)Αποθήκη 90 τ.μ. εκ των οποίων τα 35 έχουν ερειπωθεί προ 1975, 3)Δεξαμενή νερού, 4)Αντλιοστάσιο και πηγάδι, 5) 3 ξύλινα κοτέτσια, 6)Ξερολιθιές, διαμορφώσεις εδάφους και περίφραξη με συρματόπλεγμα. Πως θα αντιμετωπιστούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές: 1)Η αγροικία θα δηλωθεί κατ.1 σε ένα Φ.Κ., 2)Η αποθήκη θα δηλωθεί με αναλυτικό ή κατηγ.2 δηλώνοντας τα συνολικά τα 90 τ.μ. ή τα 55τ.μ., 3) Όλα τα υπόλοιπα θα υπολογιστούν με αναλυτικό ή κάποια θα δηλωθούν κατηγορία 3 (δεξαμενή νερού, αντλιοστάσιο, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου) και κάποια (ξερολιθιές, περίφραξη) με αναλυτικό;

Εσείς έχετε καλύτερη αντίληψη από εμένα για το ακίνητο. Από την περιγραφή που κάνετε, εγώ αντιλαμβάνομαι ότι μιλάμε για ΜΙΑ κατοικία οι οποία έχει την αποθήκη της (μεγάλη βέβαια) τα κοτέτσια κ.λπ..

Ότι είναι λοιπόν προ 1975 τακτοποιείται ως κατηγορία 1, ότι είναι μετά το 1975 σε κατηγορία αναλόγως χρονολογίας κατασκευής με αναλυτικό (για αυτά που αναφέρετε ως κατασκευές χωρίς να προσδιορίζετε χρονολογία κατασκευής).

Το μόνο που ίσως θα πρέπει να δείτε είναι το «ερειπωμένο» τμήμα. Αν ΔΕΝ υπάρχει σκεπή ΔΕΝ θεωρείται κτίσμα. Επίσης τα επικινδύνως ετοιμόρροπα ΔΕΝ τακτοποιούνται.

1529. Σε ιδιοκτησία εντός σχεδίου οικισμού προ 1923, καταγράφονται οι εξής αυθαίρετες κατασκευές: 1)Τμήματα κατοικίας προ 1975 2) Μικρές παραβάσεις κατηγορίας 3 (πέργκολες 90τ.μ., BBQ, διαμορφώσεις εδάφους με κλίμακες, παρτέρια, πεζούλια) Κάποιες από τις πέργκολες και τις διαμορφώσεις εδάφους βρίσκονται στη ζώνη που ορίζεται από τη γραμμή αιγιαλού και την Ο.Γ. (15μ. από γραμμή αιγιαλού). Είναι δυνατή για αυτές τις κατασκευές η ένταξη στην κατηγορία 3 ή πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Στο άρθρο 96 φαίνονται αναλυτικά οι κατασκευές που εντάσσονται στην κατηγορία 3. Για την πέργκολα υπάρχει ο περιορισμός των 50m2. Μένει να διευκρινισθεί το όριο αφορά κάθε μεμονωμένη πέργκολα ή αθροιστικά όταν υπάρχουν πάνω από μία. Οι διαμορφώσεις εδάφους υπάγονται στην κατηγορία 3 ως ύψους 1,00m.

1530. Αγόρασα αγρόκτημα 4 στρεμμάτων, εκτός σχεδίου, στην Σκόπελο, που συνοδεύονταν από οικοδομική άδεια έκδοσης 1993. Εξ αιτίας αυτού του γεγονότος(ότι υπήρχε άδεια), δεν έκανα έλεγχο του τοπογραφικού. Για να κατοχυρώσω δε την άδεια η οποία θα έληγε, ολοκλήρωσα το 2002 τον φέροντα οργανισμό και, πλέον, η άδεια ισχύει επ' αόριστον. Πριν από ένα χρόνο αποφάσισα να το πουλήσω και πήγα με τοπογράφο για να σχεδιάσει νέο τοπογραφικό. Τότε ανακάλυψα ότι το αγρόκτημα ήταν σχεδόν ένα στρέμμα λιγότερο, δηλαδή είχε εμβαδόν λίγο πιο πάνω από τα 3 στρέμματα. Το είχα αγοράσει "τρίτο χέρι";. Βρήκα λοιπόν τον πρώτο μηχανικό, που είχε υπογράψει το τοπογραφικό και μου είπε ότι έτσι κάνανε όλοι "τότε". Ο δεύτερος που το πήρε και το ξεφόρτωσε σε μένα, ήταν μηχανικός ο ίδιος και είχε υπογράψει το νέο, ψευδές τοπογραφικό, που προσαρτήθηκε στην πώληση προς εμένα. Δεν τον αναζήτησα για να του ζητήσω το λόγο γιατί έμαθα ότι ήταν βαριά άρρωστος. (Ακόμα τριγυρνά στο κεφάλι μου να στραφώ εναντίον τους, νοιώθω βαθιά προσβεβλημένος). Τέλος πάντων, δεν ξέρω τι πρέπει να κάνω με αυτό το ρημάδι. Αρκετοί συνάδελφοι μηχανικοί μου λένε να κάνω τακτοποίηση σαν αυθαίρετο που δεν είχε άδεια. Έτσι όμως, αφ' ενός θα πω ψέματα, γιατί έχω άδεια (έστω κι αν -χωρίς να το γνωρίζω-στηρίχτηκε σε ψευδή στοιχεία) κι αφ' ετέρου θα πρέπει, πέρα από όλα τα άλλα να βγάλω και νέα άδεια. Δυσκολεύομαι να το καταπιώ. Ένας δικηγόρος, στον οποίο απευθύνθηκα μου έδωσε γνωμοδότηση ότι μπορώ να συνεχίσω σα να μην τρέχει τίποτα(αφού πέρασαν τόσα χρόνια χωρίς ανάκληση της άδειας από την πολεοδομία), απλά σε περίπτωση πώλησης, θα πρέπει να κάνω γνωστό το θέμα στον αγοραστή, το οποίο θα έχει και σαν συνέπεια την πτώση της τιμής του. Ποιά είναι η άποψή σας; Τι θα πρέπει να κάνω ώστε να μπορώ να το μεταβιβάσω; Εν τω μεταξύ, πριν από δύο-τρία χρόνια η περιοχή αναβαθμίστηκε σε Natura, και με δυσκολεύει ακόμα και στην περίπτωση που θα μπορούσα να αγοράσω διπλανό κτήμα για να το ενοποιήσω.

Αγαπητέ συνάδελφε, οι λύσεις που έχεις είναι οι εξής:

1. Να κινηθείς νομικά
2. Να συνεχίσεις να χτίζεις αφού η άδεια σου είναι σε ισχύ. Το τι θα προκύψει στο μέλλον είναι άγνωστο.
3. Να ενημερώσεις την ΥΔΟΜ ίσως μέσω αναθεώρησης του τοπογραφικού (η άδεια σου είναι ακόμα σε ισχύ) έτσι ώστε να κινηθεί η διαδικασία ακύρωσης της άδειας, να τακτοποιήσεις το αυθαίρετο (πλέον θα είναι αυθαίρετο) και να εκδόσεις άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου.

Προσοχή λίγο (θα σε καθοδηγήσει συνάδελφος αρχιτέκτονας ή πολιτικός ή τοπογράφος) για το τι ισχύει με την Natura.

1531. Σε κτήριο το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1972 ισόγειας αποθήκης με ύψος 4,50μ. δεν έδειχνε πατάρι. Το 1980 εκδόθηκε άδεια προσθήκης β-γ ορόφου στο οποίο αποτυπώνετε το ισόγειο με ύψος 6,00 με πατάρι.. Σήμερα το πατάρι καθώς και η υπέρβαση ύψους θεωρείται αυθαίρετα και πρέπει να ρυθμιστούν;
Είναι από τις «ομορφιές» των παλαιότερων αδειών… Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο σε άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

1532. Σε κτήριο που εκδόθηκε άδεια το 1974 ως αποθήκη αλλά λειτουργεί από το 1980 ως κατάστημα αλλά αποτυπώνεται και στις προσθήκες ορόφου σαν κατάστημα θεωρείται αυθαίρετο και χρειάζεται αλλαγή χρήσης;
Από τη στιγμή που αποδεικνύεται ότι λειτουργεί ως κατάστημα προ εφαρμογής του ΓΟΚ1985, δεν χρειάζεται να τακτοποιηθεί.

1533. Σε γήπεδο 2500τ.μ. εκτός σχεδίου, όπου επιτρεπόταν (έτος 1988) μόνο λυόμενο 80τ.μ., εκδόθηκε άδεια λυομένου αλλά υλοποιήθηκε ισόγειο 80τ.μ. με συμβατική κατασκευή. Πέραν αυτών και καθ' υπέρβαση της δόμησης και της κάλυψης των 80τ.μ. κατασκευάστηκαν υπαίθριος στο ισόγειο και υπόγειο με χρήση κατοικίας. Η κατασκευή εντάχθηκε στον 4178/13 και ρυθμίστηκε ως εξής: Για το ισόγειο των 80 τιμ. δέχθηκα ότι υφίσταται άδεια και ότι κατά παράβαση αυτής υπήρξε αλλαγή του υλικού και το πρόστιμο υπολογίστηκε με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για τον ημιυπαίθριο και το υπόγειο δέχθηκα ότι δεν υφίσταται άδεια. Για την επιλογή μου αυτή θεώρησα ότι στις διευκρινήσεις του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του Νόμου τις σχετικές με την ύπαρξη ή τη μη ύπαρξη ΑΔΕΙΑΣ (ΝΑΙ-ΌΧΙ, η θέση και η στοίχιση του τελευταίου εδαφίου στην ίδια στήλη όπου στοιχίζονται και τα στοιχεία α), β), γ), μου επέτρεψε να συμπεράνω ότι το εδάφιο αυτό εφαρμόζεται και στις δύο περιπτώσεις β) και γ). Στο Παράρτημα του νέου νόμου (ν 4495/3-11-13 φεκ 167) που τέθηκε σε ισχύ το ανωτέρω εδάφιο μετακινήθηκε δεξιότερα έτσι που να φαίνεται ότι ισχύει μόνο για την τελευταία μαύρη βούλα της περίπτωσης γ). Είναι άραγε έτσι ή φταίει το word. Ένταξη στον Ν.4178/13 της περίπτωσης που περιέγραψα είναι σωστή;
Το παράρτημα τόσο στον 4178 όσο και στον 4495 είναι ξεκάθαρο. Πρέπει να επιλέξετε ΟΧΙ σε κάθε περίπτωση. Διαφωνώ με τον αναλυτικό. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να υπολογισθεί με Υ.Δ..

1534. Θέλω να εφαρμόσω την παρ. 1 του άρθρου 125 του νέου νόμου για τον επανυπολογισμό του προστίμου. Οι προϋποθέσεις υπαγωγής που αναφέρει εδώ δεν είναι ίδιες και στους δύο νόμους;
Υπάρχουν κάποιες διαφορές. Π.χ. υπάρχει η περίπτωση ιη του άρθρου 89. Αλλά στο μεγαλύτερο ποσοστό είναι οι ίδιες.

1535. Τι διαφέρει η "αίτηση " που αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 125 από τη "δήλωση" της παρ. 3 του άρθρου 125;
Είναι το ίδιο θέμα με διαφορετική διατύπωση.

1536. Έχω περίπτωση δήλωσης στο Ν4014/11 ολοκληρωμένη με όλα τα δικαιολογητικά ανεβασμένα στο σύστημα. Ο μηχανικός πήρε σύνταξη. Μπορώ να δώσω την βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2γ του Ν4495/17 (εφόσον ελέγξω ότι έχουν δηλωθεί όλες οι αυθαιρεσίες) ή θα πρέπει να γίνει μεταφορά της δήλωσης στο Ν4495/17;
Από τη στιγμή που οι δηλώσεις του 4014 έπρεπε να μεταφερθούν στον 4178 πριν την έκδοση βεβαίωσης, θεωρώ δεδομένο ότι θα πρέπει να μεταφερθούν. Πλέον δυνατή η μεταφορά δηλώσεων, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στον 4495 μέσω του 4178. Αυτό προκύπτει και άμεσα από την παράγραφο 6 του άρθρου 8 της ΚΥΑ για την λειτουργία της πλατφόρμας.

1537. Η απορία μου αφορά το εξής και έχει απαντηθεί εν μέρει σε άλλη ερωταπάντηση χωρίς όμως να έχει ξεκαθαριστεί από πλευράς μου: Σε περίπτωση εκχωμάτωσης (ξεμπαζώματος) του υπογείου εντός του νομίμου περιγράμματος της οικοδομικής άδειας, το οποίο πλέον θεωρείται ισόγειο με βάση τον ΝΟΚ καθώς δεν τηρείται η απόσταση του 1,20 μ. μεταξύ της οριστικής στάθμης εδάφους και οροφής του υπογείου σε 3 από τις όψεις του, εκτός της αυθαιρεσίας του ξεμπαζώματος που δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, έχουμε και υπέρβαση δόμησης όλης της επιφάνειας; Αναφέρομαι περισσότερο στο χώρο ο οποίος διατηρεί τη βοηθητική του χρήση που είχε ως υπόγειο χωρίς να έχουν γίνει αλλαγές και όχι σε περιπτώσεις χώρων που έχουν μετατραπεί σε κατοικίες ή αποθήκες.
Ανεξαρτήτως αλλαγής χρήσης, υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 100.

1538. Στην κατηγορία 4 του Ν4495/17 μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές χωρίς άδεια, εφόσον δεν παραβιάζονται τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 96 παρ. δ);
Πλέον ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση άδειας. Επομένως (και αν δεν γίνει κάποια άλλη ερμηνεία) ΔΕΝ είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

1539. Για την απόδειξη παλαιότητας προ του 1983, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το Ε9 του ιδιοκτήτη; Δεδομένου ότι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Έντυπο Ε9) θεσπίστηκε με τις διατάξεις της παρ.15 του άρθρου 5 του Ν. 3296/2004 ΦΕΚ 253Α/14-12-04, το παλαιότερο Ε9 που αναγράφεται η χρονολογία κατασκευής και μπορώ να χρησιμοποιήσω είναι αυτό του 2005.
Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 87, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα.
Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 2690/1999 που ονομάζεται Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας («ΚΔΔιαδ»), δημόσια έγγραφα είναι τόσο τα διοικητικά έγγραφα όσο και τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Στην παρ. 1 του άρθρου 5 γίνεται μια ενδεικτική απαρίθμηση των διοικητικών εγγράφων και συγκεκριμένα «ως διοικητικά έγγραφα εννοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις».
Συνδυαστικά λοιπόν και παρότι ΔΕΝ διευκρινίζεται (ακόμα) όπως γινόταν για τον 4178 μέσω εγκυκλίου, προσωπικά πιστεύω ότι μπορεί να γίνει χρήση του Ε9 όποιας χρονιάς.

1540. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε έκταση 12στρ., βγαίνουν το 1990 και το 2000 (προσθήκη) δύο οικοδομικές άδειες για κατασκευή διάφορων κατοικιών προς εκμετάλλευση. Η ιδιοκτησία δεν είναι του εκμεταλλευτή, αλλά επειδή από το μισθωτήριο που έχει με τον ιδιοκτήτη επιτρέπεται, οι άδειες εκδίδονται στο όνομα του εκμεταλλευτή. Σήμερα πάμε να κάνουμε ρύθμιση αυθαιρέτων χώρων για κάποιες προσθήκες που έχουν γίνει από τότε. Διαβάζοντας όμως τα συμβόλαια προκύπτει ότι τα 12στρ. δεν είναι ιδιοκτησία ενός, αλλά από το 1989, είχε γίνει μία γονική παροχή και πλέον είχαμε δύο γήπεδα, 8 και 4 στρ.. Εξ' όσων γνωρίζω, κανονικά, η άδεια του 1990 (αλλά και του 2000) δεν ήταν δυνατό να βγει στην ενιαία έκταση των 12στρ., διότι τα δύο γήπεδα δεν ήταν του ίδιου ιδιοκτήτη. Αυθαίρετα έχει και στα δύο τμήματα και επίσης υπάρχει και υπόλοιπο δόμησης και η επιθυμία του εκμεταλλευτή είναι να νομιμοποιηθούν τα αυθαίρετα με έκδοση οικοδομικής άδειας. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη περίπτωση, αφού οι άδειες δεν ανακλήθηκαν και ισχύουν κανονικά; Οι σκέψεις που έχω κάνει είναι οι εξής: Κάνουμε 2 δηλώσεις αυθαιρέτων, μία για κάθε γήπεδο, στο όνομα είτε του ιδιοκτήτη είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή (υπάρχει μισθωτήριο που το επιτρέπει). Στα 4στρ. που τα αυθαίρετα είναι λίγα, συνεχίζουμε με τακτοποίηση. Στα 8στρ. που είναι περισσότερα, συνεχίζουμε με νομιμοποίηση. Εδώ βέβαια κάποια κτήρια προκύπτουν να είναι εντός του Δ, οπότε αυτά τακτοποιούνται. Κάνουμε 1 δήλωση αυθαιρέτων για τα 12στρ., όπως δηλαδή λένε οι αρχικές άδειες, στο όνομα είτε των ιδιοκτητών (αναλογικά), είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή. Έπειτα, είτε τακτοποιούμε στα 4στρ. και βγάζουμε άδεια στα 8 στρ., είτε βγάζουμε δύο άδειες ξεχωριστές, μία για κάθε γήπεδο.
Όπως έχουμε πει και κατά το παρελθόν, είναι θέμα που θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο του ενδιαφερόμενου. Αφού ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό (υπάρχει περίπτωση να είναι μία απλή «προφορική» συμφωνία που αποτυπώνεται στο συμβόλαιο χωρίς καμία ισχύ ή να έχει γίνει πραγματικά κατάτμηση), τότε θα δείτε και τον τρόπο που θα κινηθείτε. Οι άδειες που έχουν εκδοθεί προ 15 ετών, με το ενδεχόμενο ακύρωσης τους να είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο…

1541. Σε διώροφο κτίριο με χρήσης κατοικίας έχει κατασκευαστεί στη βεράντα του Α' ορόφου αυθαίρετη αποθήκη με επικάλυψη φύλλα αλουμινίου επί μεταλλικού σκελετού και φέρων οργανισμό τοιχοποιίες από τσιμεντόλιθους περίπου το έτος 1992. Πιστεύετε ότι υπάρχει υποχρέωση μελέτης στατικής επάρκειας για την αποθήκη;
Αν και είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντηθεί η ερώτηση σας, από τα στοιχεία που παραθέτετε απαντάω ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από ΔΕΝ ταιριάζει η περίπτωση σας με καμία από τις εξαιρέσεις της η.ββ του άρθρου 99. Ακούγεται όμως ότι θα υπάρξουν πολλές αλλαγές…

1542. Σε περίπτωση αυθαίρετης καθ' ύψος προσθήκης (με υπέρβαση δόμησης), που δεν παραβιάζει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, επιλέγεται ή όχι συντελεστής υπέρβασης ύψους;
ΔΕΝ επιλέγεται ο συντελεστής υπέρβασης ύψους. Όπως είναι σήμερα ο νόμος θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό η υπέρβαση από το εγκεκριμένο ύψος…

1543. Το Λεωνίδιο έχει κηρυχτεί παραδοσιακός οικισμός το 1978 ενώ το 2010 χαρακτηρίστηκε "ιστορικός τόπος" και προστατεύεται ως αρχαιολογικός χώρος από τον Ν.3028/2002 περί αρχαιοτήτων. Ας υποθέσουμε ότι στον οικισμό αυτό λοιπόν έχουμε αυθαίρετη κατασκευή αποδεδειγμένα κατασκευασμένη το 1970 (θα δηλωθεί ως κατηγορία 1) και δεν υπάρχει άλλη αυθαίρετη κατασκευή. Αυτό που αντιλαμβάνομαι προσωπικά είναι ότι θα πρέπει ούτως ή άλλως να περάσω από την επιτροπή της παρ. 10 ασχέτως από το πότε φτιάχτηκε η κατασκευή μου (δηλ. προ της κήρυξης του παραδοσιακού και προ της κήρυξης ως ιστορικού τόπου). Συμφωνείτε; Επίσης μετά θα χρειαστεί και Υπουργική Απόφαση; Φαντάζομαι ότι δεν χρειάζεται να περάσεις και από την επιτροπή της παρ.3;

Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει ότι ίσχυε και στον 4178. Το αν απαιτείται επιτροπή έχει να κάνει με τον χρόνο κατασκευής και τον πληθυσμό. Έτσι λοιπόν αυθαίρετα ΠΡΙΝ την κήρυξη ή σε οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων τακτοποιούνται με τεχνική έκθεση μηχανικού. Τα υπόλοιπα απαιτούν την διαδικασία της επιτροπής της παραγράφου 3.

Λόγω της παραγράφου 9 του άρθρου 116, προκύπτει ότι απαιτείται η διαδικασία της παραγράφου 10, αφού ΔΕΝ υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ αυθαίρετων κατασκευών προ ή μετά της κήρυξης σε ιστορικό τόπο κ.λπ..

1544. Στο άρθρο 99 παρ. α αναφέρει: Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Πως θα γίνεται όμως ο υπολογισμός του προστίμου σ' αυτή τη περίπτωση θα αθροίζονται όλες οι κοινές παραβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών στο ίδιο φύλλο καταγραφής ή πρέπει να υπάρχουν ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία; Για να γίνει μία αίτηση για πολλές ιδιοκτησίες θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να είναι ο ίδιος;

Δείτε την Ε/Α 1526.

Για το τελευταίο σας ερώτημα, ΔΕΝ αποτελεί προϋπόθεση να είναι ίδιος ο ιδιοκτήτης.

1545. Σε γεωτεμάχιο 4500τμ εκτός σχεδίου με ισόγειο κτίριο κατοικίας προϋφιστάμενο του 55 που βρίσκεται εντός Δ, εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια (έτος 1996) για προσθήκη κατοικίας κατ' επέκταση (σε επαφή με το προϋφιστάμενο του 55) και καθ' ύψος. Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας το κτίριο προ του 55 καθώς και η προσθήκη βρίσκονται εκτός Δ ενώ στην πραγματικότητα κατά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης το περίγραμμα του κτιρίου (προ 55 και προσθήκη) όπως αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός Δ (μη νόμιμη θέση, φυσικά το προ του 55 βρισκόταν εδώ και πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας!). Για την υπαγωγή στον Ν. 4495/17, θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω του προ του ΄55 και επειδή το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου ταυτίζεται με αυτό της οικοδομικής άδειας παρόλο που βρίσκεται σε διαφορετική μη νόμιμη θέση; Όσον αφορά τον υπολογισμό του προστίμου θεωρούμε ότι έχουμε μόνο υπέρβαση κάλυψης για την προσθήκη κατ΄ επέκταση της κατοικίας που βρίσκεται εντός Δ και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Η υπέρβαση κάλυψης υπολογίζεται και για τον Α΄ όροφο του κτιρίου (προσθήκη καθ' ύψος) που βρίσκεται πάνω από τον υποκείμενο ισόγειο χώρο της κατ' επέκταση προσθήκης; Η προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος της κατοικίας ως έχουν, έχουν υπολογιστεί στην συνολική δόμηση του γεωτεμαχίου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα μπορούσε να εκδοθεί Άδεια Αναθεώρησης (λόγω θέσης κτιρίου) και Νομιμοποίησης της προσθήκης παρόλο που βρίσκεται εντός Δ αλλά σε επαφή με το προϋφιστάμενο κτίριο του '55; Στο ίδιο γεωτεμάχιο έχει κατασκευαστεί σε απόσταση από το κτίριο κατοικίας, ισόγειο κτίριο με βοηθητική χρήση (κλειστή θέση στάθμευσης - αποθήκη) εντός Δ και δεν αποτυπώνεται στην οικοδομική άδεια. Ο χώρος αυτός μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή αντίστοιχο με αυτόν του Ν.4178/13 (έως 50τμ μείον 50%);

Η κτίριο προ του 1955 υφίσταται νόμιμα. Η προσθήκη είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη (κανένα κοινό σημείο εγκεκριμένου και πραγματικότητας). Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το να εκδόθεί άδεια νομιμοποίησης για ένα κτίσμα που ΔΕΝ πληροί τις πολεοδομικές προϋποθέσεις (είναι όλο εντός Δ όπως λέτε). ΔΕΝ προβλέπεται μειωτικός συντελεστής για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους όπως στον 4178, αλλά ακούγεται ότι αυτό θα αλλάξει.

1546. Στο άρθρο 99 αναφέρει: Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,.... Δηλαδή ακόμα και για όσες αυθαίρετες κατασκευές έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και σύμφωνα με το άρθρο 99 του παρόντος νόμου υποχρεούνται σε μελέτη στατικής επάρκειας, πρέπει να γίνει μέχρι την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου; Άσχετα εάν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του ν.4178/2013;

Έτσι όπως είναι διατυπωμένο, ναι. Αλλά θα αλλάξουν πολλά…

1547. Σε οριζόντια ιδιοκτησία ισόγειου καταστήματος έχει ενσωματωθεί χώρος κλειστού χώρου στάθμευσης αποκλειστικής χρήσης του ίδιου ιδιοκτήτη αποτελώντας λειτουργικά ενιαίο χώρο καταστήματος. Αυτή η συνένωση δημιουργεί υπέρβαση δόμησης επειδή ο χώρος στάθμευσης δεν προσμετρούσε στη πραγματοποιούμενη δόμηση στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας. Για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος;

Βρίσκω «δικαιότερο» να γίνει ο έλεγχος με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1548. Σχετικά με τις υπαγωγές στο Ν4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας, δηλαδή σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υποβληθεί στο Ν4178/13 "προς έκδοση Ο.Α." σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6, ΝΟΚ:. Ο Ν4178/13 προέβλεπε "εντός 3ετίας να έχει εκδοθεί η Οικ. Άδεια". Υπάρχει κάποια πρόβλεψη ή κάποια παράταση στο χρόνο έκδοσης αυτών των αδειών; (Η τριετία λαμβανόταν από την ημερομηνία υπαγωγής των αυθαιρέτων στο νόμο ή 3ετία μετά την λήξη του Ν4178/13;)

Η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1^{α} του άρθρου 23 του Ν.4178, ισχύει για 4 χρόνια (τροποποιήθηκε με τον Ν.4447/2016) από την πληρωμή του παραβόλου. Για τον 4495 ισχύουν τα ίδια με μόνη διαφοροποίηση το χρονικό όριο έκδοσης της (πλέον 2 έτη από την πληρωμή του παραβόλου).

1549. Άρθρο 96, παρ. γ) σε περίπτωση δύο (2) αποθηκών έως 15τ.μ. και έως 2,50 μ ύψους, το πρόστιμο υπολογίζεται αθροιστικά (δηλαδή 250 +250€) ή μπορούν να δηλωθούν ως μια παράβαση της κατηγορίας 3 με πρόστιμο 250€, γιατί αναφέρεται «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών» στο άρθρο.

Αν δεν υπάρξουν αλλαγές των ερμηνειών που δόθηκαν με τον 4178:

Μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο η μία αποθήκη ως κατηγορία 3 ενώ η άλλη θα τακτοποιηθεί με τον γενικό κανόνα.

Το «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών», αναφέρεται σε άνω της μίας περίπτωσης που προβλέπονται στην συγκεκριμένη παράγραφο (π.χ. να έχεις την ταυτόχρονα την περίπτωση αα, ββ, θθ και ιι)

1550. Άρθρο 96, παρ. δ) αν οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις υπό-παραγράφους αα) και ββ) ισχύουν και για εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίρια (χωρίς οικοδομική άδεια).

Όχι δεν ισχύουν.

ΔΙΟΡΘΩΣΗ:

Η ως άνω απάντηση, που δόθηκε αρχικά, είναι λάθος εκ παραδρομής (και λόγω του 4178).

Η ορθή απάντηση είναι ότι **ισχύουν** βάσει του κειμένου του 4495.

1551. Άρθρο 96, παρ. δ) στα ποσοστά παραβίασης της κάλυψης και δόμησης συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα του ακινήτου. Οι κατασκευές όπως κοτέτσια, πρόχειρα στέγαστρα κτλ. συνυπολογίζονται στα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης; Στον Ν.4178 τέτοιες αυθαίρετες κατασκευές υπολογίζονταν με αναλυτικό προϋπολογισμό (σαν λοιπή παράβαση) και δεν συνυπολογίζονταν στις ΥΔ και ΥΚ στο φύλλο καταγραφής. Επίσης, στα εκτός σχεδίου υπολογίζονται κανονικά στις παραβάσεις δόμησης και κάλυψης χώροι όπως πατάρια, σοφίτες και υπόγεια;

Μέχρι νεοτέρας, ισχύουν όπως τα αναφέρετε.

1552. Άρθρο 99, παρ. η) υποπεριπτώσεις στστ) και θθθ) αφορούν και υπόγεια που δεν περιλαμβάνονταν σε ΟΑ;

Για την περίπτωση στστ ναι. Για την θθθ διατηρώ μία μικρή επιφύλαξη λόγω του «ξεμπαζώματος». Πως γίνεται να ξεμπαζωθεί ένας χώρος ο οποίος δεν προβλέπεται;;;

1553. Άρθρο 99, παρ. η υπό-παράγραφος γγγ) αναφέρεται και σε προσθήκες σε ισόγεια κτίρια εδραζόμενα επί εδάφους, με μικρές διαστάσεις, συνήθως από φέρουσα τοιχοποιία με πλάκα οροφής από οπλισμένο σκυρόδεμα ή έλενιτ; Επίσης για ξύλινες κατασκευές με επένδυση κεραμιδιών (ανοιχτοί Η/Χ) σε επαφή με το κτίριο επιβάλλεται Μ.Σ.Ε;

Όπως αναφέραμε και προηγουμένως, θα αλλάξουν αρκετά πράγματα για την ΜΣΕ.

Με βάσει αυτά που ισχύουν σήμερα, ο αριθμός ορόφων (ισόγειο), μέγεθος (μικρές διαστάσεις), είδος φέροντος οργανισμού (φέρουσα τοιχοποιία, ξύλινη κατασκευή), ΔΕΝ είναι παράμετροι που επηρεάζουν την σύνταξη ή μη ΜΣΕ. Ο Η/Χ ως κατασκευή θέλει (μέχρι σήμερα) ΜΣΕ…

1554. Διαμέρισμα 32,00μ2, ανοιχτό parking και κλειστό parking, με χιλιοστά το καθένα στη σύσταση, κατασκευασμένα με οικοδομική άδεια του 1989. Αγοράστηκαν το 1992. Η πραγματικότητα σήμερα είναι πως και τα δύο έχουν ενσωματωθεί στο διαμέρισμα και έχω υπέρβαση δόμησης. Σύμφωνα με το 4495/2017, μπορώ να δηλώσω ως χρόνο κατασκευής την θεώρηση της οικοδομικής άδειας (1990) για ηλεκτροδότηση;

Σύμφωνα με την παράγραφο 1γ του άρθρου 87.

1555. Στις περιπτώσεις που μια μελέτη εξεταστεί από μια την επιτροπή του άρθρου 116 §3, επιβληθεί προσαρμογή με εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια, συνταχθεί μελέτη σύμφωνα με την απόφαση της επιτροπής και η μελέτη απορριφθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής που είναι αρμόδιο από τον ΝΟΚ τότε τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει; Το ίδιο ερώτημα για τις περιπτώσεις που υπάρχει έγκριση μελέτης από το ΥΠΠΟ και απόρριψη από ΣΑ τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει;

Λογικά θα αρχίσει ένα ping pong μεταξύ των υπηρεσιών, με νέες μελέτες και «ταχυδρόμο» τον μηχανικό…

1556. Άρθρο 11 §4. Γιατί δεν θέτει ο νόμος προθεσμία στο ΣΑ εντός της οποίας αυτό πρέπει να διαβιβάσει την ένσταση στο ΠΕΣΑ και γιατί εάν παρέλθει η προθεσμία των τριάντα ημερών για λήψη απόφασης από το ΠΕΣΑ επί της ένστασης και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση τεκμαίρεται η απόρριψη της Για ποιους λόγους τεκμαίρεται η απόρριψη προσφυγής και όχι η αποδοχή της (δηλαδή έγκριση της μελέτης) κατ' αναλογία με το άρθρο 11§1. Εάν τελικά ισχύσει έτσι η διάταξη, δηλαδή τεκμαρτή απόρριψη ενστάσεων κατά αποφάσεων των ΣΑ, η εμπειρία από την λειτουργία των περιφερειακών οργάνων δείχνει ότι οι περισσότερες ενστάσεις θα οδηγούνται σε σιωπηρές απορρίψεις.

Δεν διαφωνώ μαζί σας αλλά πρέπει να το απευθύνετε το ερώτημα σας στον υπουργείο.

1557. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για ισόγειο προκατασκευασμένο κτίριο, με Η/Χ και πέργκολες. Η ανωδομή εδράζεται σε βάση μπετόν ύψους 2,00μ η οποία φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια. Η βάση αυτή θεωρούταν μπαζωμένη βεράντα στο τμήμα εκτός περιγράμματος κτιρίου. Στην κάλυψη, με τους τότε όρους δόμησης (1992) δεν υπολογίστηκαν οι πέργκολες, ενώ εδράζονταν στη βάση . Στην πραγματικότητα, η βάση αυτή έχει ξεμπαζωθεί από τη μία πλευρά και έχουν δημιουργηθεί βοηθητικοί χώροι (γκαράζ, λεβητοστάσιο και αποθήκη) με καθαρό ύψος 1,80 μ. Η υπέρβαση δόμησης και κάλυψης μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ως υπόγειος χώρος που έχει ξεμπαζωθεί και για το τμήμα εκτός περιγράμματος του κτιρίου; Με τους σημερινούς όρους δόμησης το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο (2.000 τμ.). Η υπέρβαση υπολογίζεται με το μέγιστο ποσοστό (πάνω από 200% επιτρ. δόμησης και 60% της επιτρ. κάλυψης); Απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας δεδομένου ότι η βάση έχει υπολογιστεί στατικά και εγκριθεί με την ΟΑ που εκδόθηκε;

Ξεκινώντας από το τελευταίο, θεωρώ πως όχι. Μπορείτε να επικαλεστείτε ως ομοειδή αυθαιρεσία την παράγραφο θθθ (ως προς το ξεμπάζωμα) και την ζζζ (ως προς την «αλλαγή» χρήσης). Όπως έχουμε πει ένας νόμος αυθαιρέτων ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει όλες τις περιπτώσεις οπότε καλό είναι να υπάρχει και ένα «ζύγισμα» από τον μηχανικό αναζητώντας παρόμοιες περιπτώσεις που προβλέπονται.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης, νομίζω ότι είναι λογικότερη η προσέγγιση της εγκυκλίου 4 του 4178 εδάφιο 33.

Ο νόμος ΔΕΝ θέτει ως προϋπόθεση η υπόγεια στάθμη που χαίρει του μειωτικού συντελεστή, να περιορίζεται στο περίγραμμα της ανωδομής.

1558. Άρθρο 11 §2 Η φράση «παρίστανται κατά την συνεδρίαση…» σημαίνει ότι με την έναρξη της συζήτησης του κάθε θέματος παρίσταται ο ενδιαφερόμενος και αποχωρεί κατά την λήψη της απόφασης και του ανακοινώνεται η απόφαση όταν ληφθεί; Αν ναι θα πρέπει να τονιστεί γιατί η διάταξη εφαρμόζεται διαφορετικά από το ΣΑ.
Δεν γνωρίζω…

1559. Ο Ν4495 συμφέρει οικονομικά περισσότερο τον πελάτη, ώστε να προτιμήσει ο μηχανικός να προβεί στην μετάβαση από τον Ν4178 προκειμένου να μειωθεί το ποσό των δόσεών του;
Ο νέος νόμος έχει κατ' αρχήν ευνοϊκότερες διατάξεις ως προς τον υπολογισμό του προστίμου. Για την μετάβαση από τον 4178 στον 4495 αρκεί να κάνετε έναν έλεγχο πριν την αίτηση μεταφοράς.

1560. Με τον Ν.4495/17 οι Γεωτεχνικές Έρευνες κατά ΕΑΚ 2003 δεν περιλαμβάνονται πλέον στις Ε.Ε.Μ.Κ. και όχι μόνο εκεί αλλά και πουθενά αλλού. Δεδομένου ότι στα πολύ μεγάλα έργα προηγούνται οι εν λόγω έρευνες για καθορισμό θεμελιώσεων, εκπόνηση διάφορων μελετών κτλ παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε σχετικά. Σημειώνεται κατά τον ΕΑΚ 2003 σε πολλές περιπτώσεις - κατηγορίες σπουδαιότητας είναι απαραίτητες οι ανωτέρω γεωτρήσεις από τον ΝΟΜΟ. Αναμένω με πολύ ενδιαφέρον την απάντηση σας.
Έχετε δίκιο. Έχει επισημανθεί και αναμένουμε…

1561. Για τις Βεβαιώσεις μηχανικού --> πρέπει να βάζουμε πλέον και τοπογραφικό στο Σύστημα ή μελλοντικά θα μας ζητηθεί αναδρομικά κάτι τέτοιο, ώστε να ζητάμε από τον πελάτη φωτοτυπία του τοπογραφικού για το αρχείο μας;
Δεν προβλέπεται η ηλεκτρονική κατάθεση του τοπογραφικού που συνοδεύει (όταν απαιτείται) την βεβαίωση μηχανικού.

1562. Ποιου "συνολικού" προστίμου πρέπει να έχει πληρωθεί το 30%. Απ' ότι έχω δει στο σύστημα, όταν κάνεις την επιλογή "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης" στο φύλλο ελέγχου, τα πρόστιμα μηδενίζονται, και εμφανίζεται μόνο το παράβολο όταν κάνεις αρχική υποβολή.
Όπως γινόταν και στον 4178:
Το «συνολικό ποσό του προστίμου» είναι αυτό που προκύπτει αν επιλεγεί «τακτοποίηση» αντί για «νομιμοποίηση».

1563. Σε περίπτωση χωρίς άδεια: όπου στο Ε9 τ δηλώνει κατοικία το 1995 αλλά δε φαίνεται σε αεροφωτογραφία το 1995 αρκεί για αποδεικτικό παλαιότητας το Ε9;
Κατά τη γνώμη μου το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο, οπότε ΝΑΙ.

1564. Αποθήκες με μικρότερο ύψος από 2,50 μ. και μεγαλύτερες από 15 τ.μ. εντάσσονται στους κύριους χώρους;
Ναι. Για να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 θα πρέπει να πληρούνται και οι 2 προϋποθέσεις.

1565. Πως λαμβάνεται η έκπτωση του ποσού 20% του άρθρου 102. Παράδειγμα έχω ενιαίο ειδικό πρόστιμο 5.000 € . Πληρώνω εφαπαξ και εως 8.4.2018. Οπότε λαμβάνω έκπτωση 40% ή 20% και επί του ποσού που προκύπτει 20%;
40% και θα πληρώσετε 3.000€.

1566. Δηλώνει αποθήκη στο Ε9 το 1980, είναι κατοικία σήμερα. Υπολογίζω α) αλλαγή χρήσης με παλαιότητα το 2004 και μετά ή β) κατοικία πριν το 1983 και προσκομίζω αποδεικτικό αεροφωτογραφία και υποχρεωτικά το Ε9 που θα έρχεται σε αντιπαράθεση με την υπαγωγή αν γίνει με τ 2ο τρόπο;
Αν υπάρχει οικοδομική άδεια η παλαιότητα αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για ηλεκτροδότηση.
Αν ΔΕΝ υποβληθεί έγγραφο τότε δηλώνεται αλλαγή χρήσης μετά την 01.01.2004.

1567. Συμψηφίζονται οι αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) με τις περιπτώσεις του αναλυτικού προϋπολογισμού (άρθρο 100 παρ. 5);
Δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) αυτή η δυνατότητα όπως στον 4178.

1568. Έχει γίνει οριστική υπαγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας καταστήματος στον Ν.4178/13, (με πληρωμή εξαμηνιαίων δόσεων), σε κτίριο με επικρατούσα χρήση την κατοικία. Στο ΔΕΔΟΤΑ έχει εξεταστεί το κτήριο στο σύνολό του και είναι μεσαίας προτεραιότητας ελέγχου. Θέλοντας ο άλλος ιδιοκτήτης, που κατέχει την άλλη οριζόντια, να κάνει υπαγωγή στον ν.4495/17 θα πρέπει να προβεί σε στατική μελέτη. Αυτή θα γίνει στο συνόλου του κτηρίου δηλ. και του καταστήματος; Αν ναι , πως θα υπάρξει συνεννόηση μεταξύ των ιδιοκτητών σε οικονομικό επίπεδο;

Η μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται για κάθε ανεξάρτητο κτίριο (σε περίπτωση που υπάρχουν π.χ. 2 κτίρια με αρμό). ΔΕ μπορούμε να προτείνουμε κάτι για την οικονομική συνεννόηση.

1569. Οικίσκος γεώτρησης με επιφάνεια Ε<3,00 τ.μ. και ύψος Η<2,50 μ. που έχει κατασκευαστεί προ του 2004 (εως τότε δεν προβλεπόταν η έκδοση άδειας μικρής κλίμακας) θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ή υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν.4495/17.

Να απαντήσουμε γενικά για να είναι και ένα στοιχείο ελέγχου:

Ότι έχει κατασκευαστεί και κατά τον χρόνο κατασκευής τους ΔΕΝ απαιτούνταν οποιαδήποτε άδεια, υφίσταται νόμιμα.

1570. Ποια μεγέθη συγκρίνουμε για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας και του υπολογισμού του προστίμου; Συγκρίνοντας τα αυθαίρετα μεγέθη με αυτά της οικοδομικής άδειας στην πρώτη περίπτωση και με τα επιτρεπόμενα που ισχύουν στην περιοχή σήμερα στη δεύτερη;

Ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παράγραφος 2)

Ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παράγραφος δ αα και ββ)

1571. Η περίπτωση ιειε (αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της επιφάνειας του κτιρίου έως 5%) περιλαμβάνουν και το μέγεθος του ύψους;

Αναμένεται διευκρίνιση. Ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο…

1572. Ποια είναι τα δημόσια έγγραφα που απαιτούνται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής;

Κατά το άρθρο 5 του ν. 2690/1999 (ΚΔΔιαδ) δημόσια έγγραφα είναι: α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

1573. Για την αυθαιρεσία του μεγέθους του ύψους βάζουμε τα συνολικά μεγέθη των ορόφων του κτιρίου ή μπορούμε να υπολογίσουμε την υπέρβαση ύψους του κάθε ορόφου ξεχωριστά (περίπτωση ενός ιδιοκτήτη);

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Γνώμη μας είναι ότι η ΥΥ πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία»…

Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο…

Η Υ.Υ. ανά ιδιοκτησία έχει κάποια βάση όταν έχει «ψηλώσει» κάθε όροφος. Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλους του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.

1574. Σε αγροτεμάχιο υπάρχει διώροφο κτιριο προ του 1955 στο οποίο γίνει μια προσθήκη σκέπαστρου ημιυπαίθριου χώρου και ένα κουζινάκι 10 τ.μ. ύψους 2,80 μ.. Επίσης σε απόσταση από το κτίριο 40 μ. υπάρχει κοτέτσι 20 τ.μ. ύψους 2,20 μ. Θεωρώντας ότι έχουν κατασκευαστεί την ίδια χρονική περίοδο πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Ως έχων ο.α. και για τα δυο προφανώς, κ.χ. 10+20= 30 τ.μ. και 1 λ.π. (σκέπαστρο)

Συμφωνούμε με τον τρόπο προσέγγισης.

1575. Έχει καταργηθεί το ΔΕΔΟΤΑ όπως το γνωρίσαμε στο Ν. 4.178/2013; Δηλ. τώρα πια οι επιλογές μας είναι είτε μελέτη επάρκειας , είτε τεχνική έκθεση φέροντος οργανισμού είτε τίποτα (για τις κατηγορίες 1,2,3);

Ναι.

1576. Για τα κτήρια κατηγορίας 1,2 και για τις παραβάσεις κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε μελέτη στατικής επάρκειας , ούτε ΔΕΔΟΤΑ ούτε τεχνική έκθεση περιγραφής φέροντος κλπ. Συμφωνείτε;
Ναι.

1577. Με τι τιμές υπολογίζεται ο προϋπολογισμός των εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας; Είναι δυνατή η έκδοση πολλών ή τμηματικών εγκρίσεων για την ίδια εργασία (π.χ. στέγαστρα ή περίφραξη) σ' ένα ακίνητο;
Δεν υπάρχει αναφορά στον νόμο. Συνήθως χρησιμοποιείται το Παράρτημα Β… Θα πρέπει να διευκρινισθεί ΑΜΕΣΑ.

1578. Στο Ν.4178/13 οι ισόγειες αποθήκες έως 50 τ.μ. είχαν μειωτικό συντελεστή 0,50. Στο Ν.4495/17 δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόβλεψη. Συνεπώς, κατά τη μεταφορά δήλωσης, οι ιδιοκτήτες θα πληρώσουν μεγαλύτερο πρόστιμο;
Είναι όπως τα λέτε. Υπάρχει δέσμευση ότι θα αλλάξει.

1579. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε αυθαίρετο χώρο που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17;
ΔΕΝ υπάρχει αναφορά στον νόμο.

1580. Ποιος αποζημιώνει τους ελεγκτές δόμησης για την αυτοψία του άρθρου 92, για τον έλεγχο των αυθαιρέτων κατηγορίας 5 του άρθρου 96 και για έλεγχο των δηλώσεων υπαγωγής του άρθρου 108;
Αναμένεται Υ.Α. που θα τα ξεκαθαρίζει…

1581. Οι υπόγειες αποθήκες σε κτίριο κατοικίας χωρίς σύσταση Ο.Ι., που δε συνδέονται με το ισόγειο κατοικίας, αλλά η πρόσβαση σε αυτές γίνεται με σκάλα από τον ακάλυπτο χώρο, θεωρούνται αυτοτελείς χώροι;
Κατά την περιγραφή σας, ναι.

1582. Πώς υπάγονται στο νόμο αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε δύο οικόπεδα, είτε του ίδιου ιδιοκτήτη είτε διαφορετικών;
Ο 4495 αφαίρεσε το προσύμφωνο από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης.
Γνώμη μας είναι ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες ενέργειες πώλησης ή/και ανταλλαγής.

1583. Πώς αντιμετωπίζονται οι πλέον της μίας αποθήκες επιφάνειας έως 15 τ.μ. και ύψους 2,50 μ.; Υπάγονται όλες στην Κατηγορία 3; Το ύψος της αποθήκης περιλαμβάνει και τη στέγη; Σε περίπτωση μονόριχτης στέγης, ως ύψος λαμβάνεται το μέσο ή το μέγιστο;
Περιλαμβάνεται και η στέγη. Ως ύψος θεωρείται το μέγιστο. Λαμβάνοντας υπόψη την εγκύκλιο για τον 4178, *Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.*

1584. Όσο αναφορά την μελέτη στατικής επάρκειας είναι απαραίτητο να υποβληθεί από τον ίδιο μηχανικό που έκανε την δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ ή μετά για την υποβολή της είναι υπόχρεος ο μηχανικός που διενήργησε την Μ.Σ.Ε;
Μία δήλωση μπορεί να έχει ομάδα μηχανικών, τα άτομα της οποίας μπορούν να αναλάβουν από κοινού ή κατά μόνας ή κατά άλλους συνδυασμούς την εκπόνηση οποιασδήποτε μελέτης απαιτείται για την ένταξη.

1585. Μπορώ να υπαγάγω αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που έγιναν μετά την 28.07.2011;
Όχι.

1586. Τι απαιτείται στις μισθώσεις
Από έγγραφο τίποτα.
Ο ιδιοκτήτης όμως είναι υποχρεωμένος να έχει τακτοποιημένο το ακίνητο του ΠΡΙΝ την μίσθωση.

1587. Πώς γίνεται η υπαγωγή ισόγειων βοηθητικών χώρων; Το λογισμικό του ΤΕΕ προς το παρόν επιτρέπει την υπαγωγή είτε κύριων χώρων είτε συγκεκριμένων βοηθητικών χώρων (κυρίως υπόγειων).
Οι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ΔΕΝ διαφέρουν προς το παρόν από τους λοιπούς χώρους. Δείτε και την Ε/Α 1578.

1588. Πώς επιλέγεται η κατηγορία για τα κτίσματα προ του 1955, στα οποία έχουν γίνει αυθαίρετες προσθήκες μετά το 1983; Γίνεται έλεγχος με το νόμιμο περίγραμμα ή κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;
Ότι είναι προ 1955 υφίσταται νόμιμα. Τα υπόλοιπα αναλόγως του ποσοστού των μεγεθών υπέρβασης. Αν ρωτάτε για το αν μετρούν τα μέτρα προ 1955 στον αριθμητή η γνώμη μας είναι ότι ΔΕΝ μετρούν.

1589. Άρθρο 98 παρ. 5 για την υπαγωγή πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα τα α & β της παρ. 5 η το ένα από αυτά;
Τα 1 από τα 2.

1590. Παρακαλώ την γνώμη σας σχετικά με το αρθρο 96 παρ γ. που αφορά Κατηγορία 3. Στο τέλος του άρθρου αναφέρεται "σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του αρθρου 100.." προκύπτει ότι όλες οι αποθήκες που έχουν μεγαλύτερες διαστάσεις από αυτές της παρ.ιβιβ μπορούν να υπολογιστούν με αναλυτικό. Αν δεν συμφωνείτε μπορείτε παρακαλώ να το αιτιολογήσετε;
ΔΕΝ έχετε άδικο… Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στον 4178 και «διορθώθηκε» μέσω εγκυκλίου… *«Οι παραβάσεις των εδαφίων θ και ιγ, που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.»*

1591. Μπορούν να μεταφερθούν στον Ν.4495/17 δηλώσεις του Ν.4178/13 που είχαν κάνει χρήση της παρ. 17 του άρθρου 23 για υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων αποκλειστικά κατοικίας σε περιοχές όπου απαγορεύεται η χρήση κατοικίας από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης στην περιοχή του ακινήτου;
ΔΕΝ έχουμε ακόμα ανακαλύψει στον νέο κείμενο να ισχύει η συγκεκριμένη εξαίρεση. Επομένως αν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του 4495… όχι.

1592. Πρόστιμο που καταβλήθηκε για αλλαγή χρήσης με το Ν.3843/10 μπορεί να συμψηφισθεί σήμερα εφόσον στη δήλωση υπαγωγής αυθαιρεσιών συμπεριληφθούν και οι χώροι αλλαγής χρήσης
Φυσικά.

1593. Όσοι δηλωθούν στον Ν4495 θα έχουν έλεγχο από ελεγκτή δόμησης ή επιτροπή παρατηρητηρίου, σε αρχικό ή ενδιάμεσο στάδιο υποβολής της δήλωσης αυθαιρέτου, προκειμένου να κρίνει εαν χρίζονται υπο ένταξη ή εαν η τακτοποίηση έχει γίνει σωστά από τον μηχανικό και σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση;
Ο έλεγχος υπαγωγών γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 108. Είναι δειγματοληπτικός και σε καμία περίπτωση συνολικός.

1594. Άδεια οικοδομής πού δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς ως προς την τοποθέτηση τού κτιρίου, μπορεί να ακυρωθεί ως μη εκτελεσμένη και να νομιμοποιηθεί το κτίριο ως αυθαίρετο για να απαλλαγεί από τις εισφορές ΙΚΑ αν κάποιος τις χρωστάει
Για τα κτίρια που νομιμοποιούνται θα πρέπει να καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.
Για τα κτίρια που τακτοποιούνται απαλλάσσονται από την καταβολή ασφαλιστικών εισφορών.
Την ακύρωση της άδειας την αποφασίζει η αρμόδια υπηρεσία ή δικαστήριο.

1595. Σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει σε εκτός σχεδίου αν ο χωρισμός φαίνεται με αεροφωτογραφία ότι έχει γίνει από παλιά αλλά δεν έχει γίνει συμβόλαιο;
Η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών γίνεται βάσει των οριζομένων στο άρθρο του Ν.4495 (παλιότερα με το άρθρο 5 του Ν.4178). Δεν καταλαβαίνω τι εννοείται με το «δεν έχει γίνει ακόμα συμβόλαιο».

1596. Αγροτεμάχιο με περίφραξη υπάγεται στην κατηγορία 5 με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση); Βεβαίωση Ν.4495/17 για συμβόλαια σε αγροτεμάχιο με περίφραξη απαιτεί υπαγωγή; Ακούγεται αυτονόητο αλλά το αναφέρω γιατί η βεβαίωση αναγράφει σε περιπτώσεις που δεν έχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης, όγκου και αντιμετωπίζεται διαφορετικά από συναδέλφους. Αντίστοιχα η ερώτηση αν έχει πασσάλους στις κορυφές του οικοπέδου οριοθέτησης;
Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι η περίφραξη είναι αυθαίρετη εφόσον δεν υπάρχει άδεια.
Το αν η αυθαίρετη περίφραξη εμποδίζει ή όχι την αγοραπωλησία είναι ένα άλλο θέμα.
Όπως έχουμε αναφέρει δεκάδες φορές ΔΕ θα συμβουλέψουμε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.
Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

1597. Έστω κτηριακό κέλυφος προϋφιστάμενο του 1955 στο οποίο πχ το 2010 έγινε αυθαιρέτως αντικατάσταση στέγης. Το κέλυφος διατηρεί τον χαρακτήρα του ως προ του 1955 ενώ η στέγη τίθεται στις λοιπές παραβάσεις. Συμφωνείτε;
Καλύτερα να αναφέρετε από εδώ και πέρα ότι έγινε τμηματική επιδιόρθωση της στέγης με αντικατάσταση του Φ.Ο. της.

1598. Υπόστεγο με Ο.Α. που έχει μετρήσει σε κάλυψη, δόμηση, έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο, με χρήση αποθήκης. Το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν υπολογίζεται με αναλυτικό, ισχύει το ίδιο και για μετατροπή σε κύρια χρήση (π.χ. κατοικία);
Από τη στιγμή που έχει μετρήσει στη δόμηση και κατά αντιστοιχία με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178, με αναλυτικό.

1599. Η έκδοση Ο.Α. σε εκκλησιαστικά ιδρύματα πραγματοποιείται με τις διατάξεις του Ν.4030/2011 ή του Ν.4495/2017;
Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4495

1600. Η αλλαγή χρήσης εκτός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού δεν έχει συμπεριληφθεί σε κάποια κατηγορία του άρθρου 36. Τι ισχύει γι' αυτές τις περιπτώσεις;
Πράγματι. Αναμένεται τροποποίηση (όπως και σε πολλά ακόμα θέματα)

1601. Στο άρθρο 47, περί σύνδεσης του έργου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ποια είναι «τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ»; Θα απαιτείται εξόφληση των ενσήμων του ΙΚΑ;
Δεν ξέρουμε τι ακριβώς εννοεί με τον ΕΦΚΑ. Υπάρχουν πάντως ΥΔΟΜ που ζητούν τα ένσημα..

1602. Αγαπητοί συνάδελφοι αρχικά θα ήθελα να σας ευχαριστήσω για την εξαιρετική δουλειά που κάνετε!! Ήθελα να σας ρωτήσω για μια περίπτωση όπου δυστυχώς εδώ και καιρό δεν μπόρεσα να βρω λύση. Υπάρχει ένα διώροφο κτίσμα εκτός σχεδίου . Έχει γίνει σύσταση και κάθε όροφος είναι ανεξάρτητος. Το γήπεδο έχει έκταση 1000 τ.μ και η άδεια είχε βγει διότι το γήπεδο ήταν στη ζώνη των 800μ από στάσιμο οικισμό. Σήμερα δεν είναι οικοδομήσιμο διότι είναι σε περιοχή Νατουρα. Όταν έκανα τον έλεγχο αυθαιρεσιών βρέθηκαν διάφορες αυθαιρεσίες. Όταν θέλησα να ελέγξω τη θέση του κτιρίου είδα ότι το τοπογραφικό της άδειας και το τοπογραφικό που απεικονίζει την πραγματικότητα δεν ταιριάζουν στη μορφή αλλά ταιριάζουν στα τετραγωνικά μέτρα. Η διαφορά στη μορφή είναι αρκετά μεγάλη και δεν μπορούν να ταυτιστούν τα δυο περιγράμματα. Από την έρευνα μου είδα ότι το γήπεδο είχε πάντα τη σημερινή μορφή αλλά ο μηχανικός που εξέδωσε την οικοδομικά άδεια είχε κάνει εντελώς εσφαλμένο τοπογραφικό με χονδροειδή λάθη στις γωνιές του γηπέδου με αποτέλεσμα η μορφή που αποτυπώνεται στο τοπογραφικό της άδειας να έχει τεράστια διαφορά με την πραγματικότητα. Τι μπορώ να κάνω για να θεραπεύσω τη μετακίνηση του κτιρίου (γιατί σίγουρα δεν είναι στη σωστή θέση) αφού δεν μπορεί να υπολογιστεί αυτή η μετακίνηση μιας και το περίγραμμα του γηπέδου στο τοπογραφικό άδειας δεν ταιριάζει με το πραγματικό περίγραμμα. Αν χρειαστούν συναινέσεις θεωρήστε ότι δεν τίθεται κανένα πρόβλημα 1) Να πω ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αφού σήμερα το ακίνητο δεν είναι οικοδομήσιμο (λόγω αλλαγής των όρων δόμησης) παρά τα αναγραφόμενα στην οικοδομική άδεια; Και να προχωρήσω κανονικά (μόνο αυτή την περίπτωση θα μπορούσα να πάρω από το παράρτημα); 2) να γίνει ανάκληση της οικοδομικής άδειας στην πολεοδομία και μετά να γίνει τακτοποίηση; 3) από τη στιγμή που δεν ταιριάζουν τα περιγράμματα του γηπέδου συνεπώς δεν μπορεί Μα βρεθεί με ασφάλεια η μετακίνηση, μήπως η περίπτωση δεν τακτοποιείται;

Είναι ορισμένες περιπτώσεις που δε μπορούν να λυθούν μέσα από τον συγκεκριμένο δίαυλο επικοινωνίας.

Γενικά: διερευνήστε τη δυνατότητα νομιμοποίησης με τους όρους που ίσχυαν τότε, ελέγχοντας τους μεταβατικούς όρους του ΦΕΚ που ορίζει την περιοχή ως προστατευόμενη.

1603. Πώς γίνεται η μεταφορά δήλωσης του Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017 όταν ο μηχανικός έχει συνταξιοδοτηθεί; Γίνεται αίτημα στη δήλωση του 4178 για αλλαγή μηχανικού και ο νέος τη μεταφέρει στον 4495 ή η μεταφορά γίνεται από τον αρχικό μηχανικό και η αλλαγή μηχανικού πραγματοποιείται στον 4495;

Καλύτερα να επικοινωνήσετε με το κεντρικό τμήμα του ΤΕΕ, εκεί όπου υπάρχει και η υποστήριξη της πλατφόρμας.

1604. Για κατοικία προ του 1975 και για κτίριο προ του 1983, εφόσον έχουν γίνει εργασίες σε μεταγενέστερο χρόνο (και πριν την 28-7-2011) από αυτόν που ορίζεται για την ένταξη στην κατηγορία 1 και 2, αντίστοιχα, και οι οποίες δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια (όπως επισκευή σοβάδων, αλλαγή κουφωμάτων κλπ), πληρούνται οι προϋποθέσεις ένταξης στις αντίστοιχες κατηγορίες με ταυτόχρονη θεώρηση μιας λοιπής παράβασης άλλης κατηγορίας για τις παραπάνω μεταγενέστερες εργασίες;

Και με τον προηγούμενο νόμο εφόσον οι μεταγενέστερες (της 01.01.1983 εργασίες) πληρούσαν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 μπορούσε να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 2 (στην 1 γινόταν σε κάθε περίπτωση). Με τον νόμο μάλλον δεν υπάρχει θέμα ακόμα και για αυθαίρετα με επιφάνεια. Και λέμε μάλλον γιατί το σώμα στο σώμα του νόμου υπάρχει τόσο η απαγόρευση όσο και δυνατότητα υπαγωγής… Μένει να διευκρινιστεί ποιο από τα copy paste θα γίνει delete…

1605. Δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 82 η μίσθωση ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή δεν απαγορεύεται αλλά δεν επιτρέπεται: Τι συνέπειες έχει αν συναφθεί μια τέτοια μίσθωση για το μισθωτή και εκμισθωτή; Η νομιμότητα του κτηρίου αποτελεί απαραίτητο στοιχείο που υποβάλλεται υποχρεωτικά κατά τη διαδικασία του ηλεκτρονικού μισθωτηρίου;

Η μίσθωση σε ακίνητο με αυθαιρεσίες απαγορεύεται. Το τι συνέπειες θα έχει ο εκμισθωτής είναι κάτι που δεν το γνωρίζουμε και δεν είναι δουλειά του μηχανικού να το «ψάξει». Ο ιδιοκτήτης πρέπει να ξέρει αν το ακίνητο του έχει αυθαιρεσίες. Αν έχει αμφιβολίες τότε να απευθυνθεί σε μηχανικό. Σε καμία περίπτωση δε θα συμβουλέψουμε κάποιον να δει τι θα πάθει αν παρανομήσει και να το ζυγίσουμε με αυτόν τον τρόπο.

1606. Σε κτίσμα με άδεια για διώροφη οικοδομή, αποπερατώθηκε μόνο το ισόγειο, χωρίς την κατασκευή ούτε του φέροντος οργανισμού για τον όροφο. Ο όροφος κατασκευάστηκε μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας και χωρίς άλλη ενέργεια, κατά τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια μεγέθη. Χρειάζεται να υπολογίσω παράβαση για την κατασκευή του ορόφου σε χρόνο εκτός της ισχύος οικοδομικής άδειας ή όχι, εφόσον δεν έχω υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης κλπ;
Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης μέσω του 4495 (αν οι εργασίες έγιναν προ 28.07.2011) και άδειας (μαζί) συνέχισης εργασιών.

1607. Σε ακίνητο εντός οικισμού με διαπιστωμένες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων (πλήρης κάλυψης του υποχρεωτικώς ακαλύπτου) και παράνομη απόληξη κλιμακοστασίου επιβλήθηκε και πληρώθηκε πρόστιμο ανέγερσης και εφάπαξ διατήρησης σύμφωνα με τους Ν.1337/1983 και 2300/95. Σε μεταγενέστερο χρόνο κατασκευάστηκε χώρος στο δώμα σε συνέχεια της απόληξης κλιμακοστασίου πάνω και από τις προηγούμενες υπερβάσεις. Για τον υπολογισμό της μεταγενέστερης αυθαιρεσίας υπολογίζω μόνο υπέρβαση δόμησης και ύψους χωρίς υπέρβαση κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων, θεωρώντας ότι τα τελευταία έχουν πληρωθεί από την υποκείμενη υπέρβαση ή υπολογίζω ξανά το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου και συμψηφίζω με το πληρωθέν πρόστιμο;
Αν τα «πρώτα» αυθαίρετα έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, έχει λογική η πρόταση σας ως προς την κάλυψη. Σε καμία περίπτωση για δόμηση, ύψος και πλάγιο όριο.

1608. Κατηγορία 4 (εδάφιο ββ). α) Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές (μετά την 1.1983 δεν παραβιάζουν τα αναγραφόμενα ποσοστά, αλλά ξεπερνούν συνολικά (για τις λοιπές χρήσεις) τα 1000 τ.μ. ανά ιδιοκτησία, τότε υπάγονται όλες (εκτός βέβαια αυτών της κατηγορίας 3) στην κατηγορία 5; β) Ημιυπάθριοι χώροι δεν συνυπολογίζονται μέχρι ποσοστού 80%, εάν έχουν ενταχθεί με τους προηγούμενους νόμους. Θα προσμετρηθεί δηλαδή το 20%. Εάν τα αυθαίρετα δηλώνονται για πρώτη φορά με τον ν.4495, και σε αυτά υπάρχουν και ημιυπαίθριοι χώροι, τότε θα προσμετρηθεί το 100% αυτών και όχι μόνο το 20%; γ) Στα ποσοστά συνυπολογίζονται και αυτά της κατηγορίας 3;
Θα ήταν καλύτερα να περιμένουμε τις τροποποιήσεις το νόμου και πιθανή διευκρίνιση αυτού του σημείου…

1609. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;
Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε. Προφανώς έχετε την αμφιβολία περί επιτρεπόμενης χρήσης της περιοχής. Έτσι όπως το περιγράφετε, η χρήση γραφεία επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς.

1610. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;
Γνώμη μας είναι, αν δεν έχει μετρήσει στη δόμηση με ΥΔ.

1611. Υφιστάμενη κατοικία, που έχει ανεγερθεί ως σταύλος πριν το 1975 αλλά έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία μετά το 1975 και πριν το 1980, μπορεί να υπαχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1;
Όχι, αφού ΔΕΝ είχε χρήση κατοικίας το 1975.

1612. Σε οικόπεδο συνεταιρισμού έχει τοποθετηθεί (μετά την 1.1.1983) σιλό ελαιοπυρήνα με τον κοχλία του (αναβατόριο). Αγοράστηκε μεταχειρισμένο σε μειωμένη τιμή. Πρόκειται για σιδερένια σκάφη (υπερυψωμένη μέσω σιδερένιων δοκών) στην οποία καταλήγει ο κοχλίας. α) Θα το αντιμετωπίσουμε σαν Η/Χ και θα θεωρήσουμε ως κάλυψη την προβολή του περιγράμματος; β) Θα προσμετρήσει στην δόμηση; γ) Ο προϋπολογισμός του να γίνει αναλυτικά η να χρησιμοποιηθεί το τίμημα της αγοράς που θα είναι μεγαλύτερο αυτού του αναλυτικού;

Προφανώς μιλάτε για τακτοποίηση της εγκατάστασης. Ο αναλυτικός είναι η καλύτερη λύση, χωρίς να μπείτε σε διαδικασίες δόμησης κάλυψης κ.λπ..

1613. Ημιυπαίθριος χώρος ελαιουργείου, ο οποίος στην οικοδ. άδεια έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη και δόμηση, κλείστηκε αμέσως μετά την παροχή ρεύματος το 2003, (αλλά εντός του 2003) και άλλαξε χρήση από βοηθητικός χώρος σε κύρια χρήση. Δεν υπάρχει επίσημο έγγραφο και ούτε βέβαια αεροφωτογραφία (γιατί είναι εσωτερικός). Σε ποια χρονολογική περίοδο θα υπαχθεί η αλλαγή χρήσης του. Στην περίοδο 1993-2003 η στην 2004-28.7.2011;

Ο νόμος είναι σαφής.

Στο άρθρο 87 παράγραφος 1.γ αναφέρει ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτήρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

1614. Ανοικτή τσιμεντένια δεξαμενή ελαιοπυρήνα εντός του εδάφους (μετά την 1.1.1983) α) Προσμετρά στην κάλυψη και στην δόμηση η μόνο στην δόμηση; β) Υπάγεται στην κατηγορία 3 όπως και οι δεξαμενές νερού και οι δεξαμενές αποβλήτων;

Δεν είναι θέμα αν προσμετρά στην κάλυψη ή στην δόμηση αλλά ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Μία δεξαμενή υπολογίζεται με αναλυτικό. Το άρθρο 96 παράγραφος Γ.ζζ αναφέρει δεξαμενές νερού και αποχέτευσης όπως λέτε και εσείς. Κατά την γνώμη μας ΔΕ μπορεί να υπαχθεί στην ευνοϊκή (ως προς την εξαίρεση από την κατεδάφιση) κατηγορία 3.

1615. Έχω την εξής περίπτωση. Εκτός σχεδίου οικόπεδο 6000μ2 με ΟΑ 1988 για κατοικία 40μ2. Η κατοικία που χτίστηκε είναι 80μ2. Επίσης κτίστηκε και ανεξάρτητη αγροτική αποθήκη 20μ2. Η αποθήκη βρίσκεται εξ' ολοκλήρου μέσα στα 15 μ από το όριο του οικοπέδου, ενώ η κατοικία εκτός. Είναι σωστός ο παρακάτω συλλογισμός για την δήλωση; Κατοικία . 1 ΦΚ για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) 40 μ2. Κατηγορία 4. Αποθήκη. 2 ΦΚ (μικρότερο και μεγαλύτερο του 20 % της πλάγιας απόστασης) για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) και πλάγια απόσταση Δ, 10 +10 μ2 . Κατηγορία 4.Την αποθήκη θα την βάλω με μειωτικό ή ΚΧ; Η κατοικία θέλει ΜΣΕ έτσι δεν είναι;

Δε μπορούμε και δεν είναι στους στόχους της διαδικασίας να μπαίνουμε σε λογική υπολογισμών.

Για τη ΜΣΕ περιμένετε να δούμε την Υ.Α..

1616. Έστω αυθαίρετη διαμόρφωση αδιαμόρφωτου ισόγειου από αποθήκη σε κατοικία σε διώροφο κτήριο του οποίου ο α' όροφος είναι κατοικία. Δεν έχουμε στοιχεία για τον χρόνο διαμόρφωσης του ισογείου σε κατοικία. Μπορώ να προχωρήσω σε υπαγωγή τεκμαίροντας ως χρόνο διαμόρφωσης την 01.01.2004 ή πρέπει να βρω στοιχεία; Σημειωτέον ότι η ΟΑ προέβλεπε αδιαμόρφωτο μεν ισόγειο αλλά με περιμετρικές τοιχοποιίες.

Δείτε την Ε/Α 1613

1617. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;

Και οι 2 απόψεις έχουν τα επιχειρήματα τους.. Κατά τη γνώμη μας θα υπολογιστεί με αναλυτικό.

1618. Για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, προσμετρώνται μόνο οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που παραβιάζουν την εγκεκριμένη κάλυψη ή και οι μη κλειστοί χώροι, όπως αυθαίρετοι ανοιχτοί ημιϋπαίθριοι;

Θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία μέσω εγκυκλίου (που έχει καθυστερήσει πολύ). Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι ΔΕ μετρούν.

1619. Αυθαίρετες κατασκευές έχουν υποβληθεί στο N4178/13 "προς έκδοση Ο.Α.". Επειδή έπρεπε άμεσα να γίνει μεταβίβαση, εξοφλήθηκε το 30% του προστίμου των κατασκευών με υποχρέωση στον νέο ιδιοκτήτη να υποβάλει άδεια. Η άδεια δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα. Συγχρόνως, τον 9ο/2016 λόγω πλημμύρας παρασύρθηκε αποθήκη που υπήρχε στο ακίνητο και είχε υποβληθεί προς νομιμοποίηση στο N4178. οπότε απαιτείται και τροποποίηση των φύλλων καταγραφής. Σήμερα κατά την μετάβαση στο N4495 εφόσον γίνουν οι προβλεπόμενες κατά τον παρόντα νόμο τροποποιήσεις και επανυπολογισμού των προστίμων, θα πρέπει να εκδοθεί η Ο.Α. εντός 2 ετών πλέον;

Μεταφορά δήλωσης σημαίνει ολοκλήρωση με τις νέες διατάξεις, ήτοι άρθρο 106

1620. Σε οικοδομική άδεια του 1972 για ισόγειο λυόμενο κτίριο, κατασκευάστηκε κτίριο με συμβατική κατασκευή. Επί πλέον λόγω κλίσης εδάφους κατασκευάστηκε επί πλέον επίπεδο υπόγειο από την πλευρά του δρόμου και ισόγειο από τον εσωτερικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, θεωρώ ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για το σύνολο του κτιρίου, οπότε υπολογίζεται ως αυθαίρετο το κτίριο στο σύνολό του ή υπολογίζεται ως αυθαίρετο μόνο το επί πλέον επίπεδο και βάζω όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, μόνο για το αυθαίρετο τμήμα;

Η πρώτη σας προσέγγιση είναι η ορθή.

1621. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχουν 2 οικοδομές με κύρια χρήση καταστήματα, χτισμένες σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Η πρώτη διώροφη οικοδομή (ισόγειο κατάστημα, όροφος κατοικία, εξ ολοκλήρου αυθαίρετη) είναι κατασκευασμένη πριν το 1982 και ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 για την οποία (Αρ. 96 παρ.β και Αρ. 99 παρ. η-αα) δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Η δεύτερη ισόγεια με υπόγειο οικοδομή είναι κατασκευασμένη το 1996 και απαιτείται σύμφωνα με το Νόμο μελέτη στατικής επάρκειας. Θα γίνει μία υπαγωγή για τα αυθαίρετα του οικοπέδου. Θα γίνει 1 μελέτη στατικής επάρκειας για την ισόγεια με υπόγειο οικοδομή και όχι για την διώροφη προ 1982; Τσεκάρω στην δήλωση το εικονίδιο για μελέτη στατικής επάρκειας;

Το περιγράφετε ορθά. Όλα αυτά θα τα περιγράψετε και στην τεχνική έκθεση που θα συνοδεύει τη δήλωση σας.

1622. Σύμφωνα με τον Ν.4495/2017 και το άρθρο 99, υποχρέωση εκπόνησης μελέτης Στατικής επάρκειας τίθεται και στην παρακάτω περίπτωση: «βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου». Και «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,» Απ' ότι καταλαβαίνω σύμφωνα με τα παραπάνω, για την συγκεκριμένη δήλωση θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Το ερώτημα μου πηγάζει από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη ιδιοκτησία (Διαμέρισμα Γ ορόφου και χώρος στάθμευσης pilotis, ως παρακολούθημα του διαμερίσματος), αυτή τη στιγμή, μεταγενέστερα της δήλωσης στον Ν.4178/13, έχει πωληθεί σε νέο ιδιοκτήτη. Η υποχρέωση μου ως μηχανικός που συνέταξε την παραπάνω δήλωση του Ν.4178/13 είναι να ενημερώσω τον εντολέα μου (πρώην ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας) και είναι δική του ευθύνη να μεταφέρει την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας στον νυν ιδιοκτήτη; Και σε περίπτωση που αρνηθεί ο νέος ιδιοκτήτης να μπει σε αυτή την διαδικασία, λόγω είτε κόστους είτε μη-συνεννόησης με τους υπολοίπους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων της πολυκατοικίας (καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου), εγώ ως μηχανικός που συνέταξα τη δήλωση του Ν.4178/2013 πως είμαι καλυμμένη σε αυτή την περίπτωση;

Καταρχήν θα πρέπει να περιμένουμε την Υ.Α. που διευκρινίζει τα θέματα για την ΜΣΕ. Ως μηχανικοί έχουμε ολοκληρώσει δηλώσεις του 4178. Το ότι ο 4495 αναφέρει κάτι για τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί «Υ» μέσω του ΔΕΔΟΤΑ, ΔΕ μας γεννά καμία υποχρέωση. Ως σύμβουλοι, ενεργοί πολίτες, επιστήμονες, ΝΑΙ θα ενημερώσουμε τον πελάτη μας αλλά ως εκεί. Αν μας ανατεθεί νέα εργασία θα την ολοκληρώσουμε, αλλά σε καμία περίπτωση ΔΕΝ έχουμε κάποια υποχρέωση.

1623. Σε οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) που βρίσκεται στο ισόγειο πολυκατοικίας, έχει ενσωματωθεί στο λουτρό του διαμερίσματος, χώρος διαστάσεων 1,10μΧ1,40μ, με κεκλιμένη οροφή (τα πατήματα της σκάλας) ύψους από 0,80μ έως 1,10μ που βρίσκεται κάτω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Αποτελεί αυτός ο χώρος, χώρος κύριας χρήσης ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης, βοηθητικός χώρος λόγω ύψους <2,40μ ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης ή με προϋπολογισμό σαν λοιπή παράβαση, παράγραφος 5 του άρθρου 100 του Ν4495/17;
Υπέρβαση δόμηση κύριων χώρων.

1624. Τι ακριβώς εννοεί ο νομοθέτης στο άρθρο 96 για τον υπολογισμό της κατηγορίας ότι "Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3843 κτλ"...Πιο συγκεκριμένα έχω σε οικόπεδο επιτρεπόμενη δόμηση Ε = 257,04 τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη Ε = 51,41 τμ. Ο πελάτης μου έκανε αυθαιρεσίες σύνολο Ε = 56,46 τμ και έχει δηλώσει στον ν. 3843/10 ημιϋπάιθριους χώρους Ε = 33,64 τμ. Τι ακριβώς θα μετρήσει στον υπολογισμό της κατηγορίας? Το 20% των Ε = 33,64 τμ που έχουν δηλωθεί? Ή αθροίζω τα μέτρα που δηλώθηκαν με τις αυθαιρεσίες που έχει, δηλαδή σύνολο Ε = 33,64 + 56,46 = 90,10 τμ και στη συνέχεια διαιρώ με την επιτρεπόμενη δόμηση για να δω αν ξεπερνάει το 80% των επιτρεπομένων μεγεθών? Κάνω το ίδιο και με την επιτρεπόμενη κάλυψη παρόλο που οι Η/Χ μετρούσαν στην κάλυψη?
Πολλοί περιμένουμε να μας διευκρινίσει ο νομοθέτης τι εννοεί…

1625. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;
Ναι μπορεί. Η χρήση γραφείων επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς ως προς το μέγεθος.

1626. Σε άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο υπάρχουν δύο αυθαίρετες αποθήκες κατασκευασμένες το 2002 και 2004 αντίστοιχα. επίσης κατασκευάστηκε άλλη μια αποθήκη στο ίδιο οικόπεδο εφαπτομενικά των άλλων δύο το καλοκαίρι του 2017. Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής για τις αυθαίρετες αποθήκες πριν το 2011 και μόνο. χωρίς φυσικά να δοθεί βεβαίωση για το ακίνητο για συμβολαιογραφική πράξη.
Ναι μπορεί. Υποχρέωση σας είναι να αποτυπώσετε και την αποθήκη του 2017.

1627. Στο άρθρο 30 του Ν.4495/17 ορίζονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση Οικοδομικής Αδείας ή έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Αυτό σημαίνει ότι όσες κατασκευές εμπίπτουν σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν θεωρούνται αυθαίρετες άσχετα με το χρόνο ολοκλήρωσής τους ;
Διαφωνούμε απόλυτα. Το ότι ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του Ν.4495/2017.

1628. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως έχει γίνει σύσταση 4 καθέτων συνιδιοκτησιών. Όλες οι κάθετες ιδιοκτησίες έχουν οικοδομηθεί και όλα τα κτίρια σε αυτές έχουν πολεοδομικές παραβάσεις. Τα κτίρια στις κάθετες 1 και 2 έχουν κτιστεί εντός των ιδιόχρηστων τμημάτων τους. Στις κάθετες 3 και 4 έχει κατασκευαστεί ένα ενιαίο, αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει οικοπεδικό τμήμα και από την κάθετη 2. Με δεδομένο ότι για να γίνει συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης των κάθετων συνιδιοκτησιών απαιτείται τακτοποίηση των παραβάσεων και βεβαίωση του Ν.4495/17 για κάθε μια κάθετη ιδιοκτησία ξεχωριστά, τίθενται τα εξής ερωτήματα:

i. **μπορεί να γίνει τακτοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων του κτιρίου στην κάθετη 2, χωρίς να ληφθεί υπ΄ οψιν το τμήμα εκείνο του κτιρίου από τις 3 και 4 που έχει καταλάβει χώρο και από την κάθετη 2;**
ii. **πως μπορούν να ενταχτούν στον Ν.4495/17 οι ιδιοκτησίες 3 και 4, οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (δυο αδελφούς), λαμβάνοντας υπ΄ οψιν ότι στις δυο αυτές κάθετες «πατάει» ένα ενιαίο αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει και οικοπεδικό τμήμα της κάθετης 2;**
iii. **ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν;**

Να τους πείσετε ότι για καλό όλων τους συμφέρει να γίνει μία δήλωση για όλο το οικόπεδο (το επιτρέπει ο νόμος, είναι και ο καλύτερος τρόπος) και στη συνέχεια να τροποποιηθούν οι κάθετες. Οι δικηγόροι τους θα τους συμβουλέψουν λογικά να γίνει ένα προσύμφωνο (ΔΕΝ είναι απαραίτητο για τα δήλωση) στο οποίο θα περιγράφονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις κάθε ενός.

1629. Όταν δεν υπάρχει Ο.Α., ποιοι χώροι προσμετρώνται στην επιφάνεια για την επιλογή του συντελεστή στα τετραγωνίδια του φύλλου καταγραφής; Π.χ., οι κλειστοί χώροι της κατηγορίας 3 προσμετρώνται ή όχι;

Δείτε την Ε/Α 1618

1630. Στην περίπτωση 1 του άρθρου 88 υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές με προσωρινό τίτλο μη κατεδαφίσεως του Ν.720/77 ή απαιτείται και οριστικός τίτλος;

Ναι. Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον Ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στο Ν.1337/83 βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους. (τα καλύπτει η αναφορά στο άρθρο 20 του Ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με το Ν.720/77.)

1631. Οι εγκαταστάσεις της περίπτωσης ιδ της παρ. 1 του άρθρου 114 πρέπει να είναι εντός ορίων του οικισμού που εδρεύει ο σύλλογος;

Το «εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς…» ΔΕΝ αφήνει μεγάλα περιθώρια ελιγμών… Γνώμη μας είναι ότι εγκαταστάσεις πρέπει να είναι εντός του οικισμού.

1632. Ποιες είναι οι κυρώσεις που επιβάλλονται στον επιβλέποντα μηχανικό, όταν διαπιστώνεται από τον ελεγκτή δόμησης ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο, χωρίς, ωστόσο, να διαπιστώσει παραβάσεις;

Από την Υ.Α. 299/16.01.2014

Σε περίπτωση που κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4030/2011, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Το άρθρο 7 του Ν.4030/2011 είναι ακόμα σε ισχύ ως ότου εκδοθεί η Υ.Α. που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του Ν.4495/2017.

Γνώμη μας είναι ότι κατ' αναλογία των αναφερομένων στην παράγραφο 10 (του άρθρου 7 Ν.4030/2011) θα υπάρξει έγγραφη επίπληξη.

1633. Κτίσμα με Ο.Α., εκτός σχεδίου, με προβλεπόμενη απόσταση από τον άξονα Εθνικής Οδού τα 30 μ.. Μετά την έκδοση της Ο.Α., τροποποιείται η νομοθεσία και η απόσταση ορίζεται στα 45 μ.. Μετά την παραπάνω τροποποίηση, κατασκευάζεται αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, που τηρεί τα 30 μ., αλλά όχι τα 45 μ.. Επιλέγεται συντελεστής παραβίασης Ο.Γ. σε προκήπιο;
Όχι ΔΕ θα επιλεγεί κάποιος συντελεστής. Υπήρχε μία διευκρίνιση στον 4178 για το αν επιλέγεται πλάγια απόσταση όταν το αυθαίρετο είναι εντός της ζώνης απαγόρευσης οικοδόμησης λόγω ρέματος και η απάντηση ήταν όχι. Κατ' αναλογία λοιπόν ΔΕ θα βάλετε πλάγια απόσταση ή προκήπιο. Τέλος η δική στη δική σας περίπτωση ως ζώνη ελέγχου ισχύουν τα 30μ και όχι τα 45μ.

1634. Οικοδομή, με άδεια σε εκτός σχεδίου δόμηση, τοποθετείται, με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας, πληρώντας τις πλάγιες αποστάσεις από τις όμορες ιδιοκτησίες και το δάσος. Στη συνέχεια, με πράξη αποχαρακτηρισμού του Δασαρχείου, οι πλευρές και η μορφή του αγροτεμαχίου αλλάζουν (παραμένει όμως άρτιο και οικοδομήσιμο), με αποτέλεσμα η νόμιμη οικοδομή να βρίσκεται πλέον εντός των πλαγίων αποστάσεων "Δ". Το γεγονός αυτό θα πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση με τον Ν.4495/2017, δεδομένου ότι για τις παραβάσεις των πλαγίων αποστάσεων πρέπει να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης για τα αντίστοιχα τμήματα που δεν πληρούν τις πλάγιες αποστάσεις ; ή δεν πρέπει να δηλωθεί καμία παράβαση αφού η οικοδομή είναι νόμιμη και καλύπτεται από οικοδομική άδεια ;
Ότι οικοδομήθηκε βάσει άδειας που ΔΕΝ ανακλήθηκε ή ΔΕΝ ακυρώθηκε, υφίσταται νόμιμα.

1635. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαπιστώθηκαν τα εξής: α) οι περιμετρικές διαστάσεις της ιδιοκτησίας και το εμβαδόν έχουν απόκλιση μικρότερες του 5%. Ως εδώ καταλήγουμε ότι υπάρχει αυθαίρετη μικρή παράβαση β)Λόγω κατασκευής εξωτερικού υποστυλώματος σε ολόκληρη την 5όροφη οικοδομή, ο κοινός τοίχος της ιδιοκτησίας φαίνεται στα σχέδια ότι καταπατά ως προς το πλάτος το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Όμως στην κατασκευή υπάρχει το εγκεκριμένο πλάτος του κλιμακοστασίου, δηλαδή φαίνεται ως μετατόπιση κατά 0.20μ της Ο.Ι. και του κλιμακοστασίου. Θα πρέπει να ακολουθήσω την διαδικασία του εδαφίου 5 & 6 ,άρθρου 98; Εφόσον βρίσκομαι εντός των ορίων ανοχής 5% ως αυθαίρετη μικρή παράβαση πιστεύω δεν απαιτεί διόρθωση της σύστασης.
Για το θέμα της σύστασης καλύτερα να μιλήσετε με έναν συμβολαιογράφο (ο ιδιοκτήτης)
Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το «να ακολουθήσω την διαδικασία». Αυτά που περιγράφονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 98 είναι ευμενέστερα του γενικού κανόνα και σας δίνει την δυνατότητα να μην αναζητήσετε συναινέσεις. Γενικά, ανεξαρτήτως κατηγορίας θα πρέπει να αναζητήσετε τις εκ του νόμου απαιτούμενες συναινέσεις.

1636. Κατά τη μεταφορά δήλωσης από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17, στην οποία το πρόστιμο πληρωνόταν σε δόσεις, υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής του υπολειπόμενου ποσού σε εφάπαξ πληρωμή, με την έκπτωση που προβλέπει ο Ν.4495/17;
Ναι, η δήλωση μεταφέρεται σε κατάσταση αρχικής υποβολής και μόλις προχωρήσετε για υπαγωγή επιλέγετε τρόπο εξόφλησης.

1637. Άδεια επισκευής πυρόπληκτου ή σεισμοπλήκτου νομιμοποιεί το υπάρχων κτίριο;.
Όχι.

1638. Άδεια επισκευής ή επέκτασης κοινοτική νομιμοποιεί το υπάρχων κτίριο;
Είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντήσουμε χωρίς να υπάρχουν τα στοιχεία της άδειας. Γενικά ΔΕΝ έχουμε ακούσει για κοινοτική άδεια νομιμοποίησης (του πότε ήταν, αν προβλέπονταν κ.λπ.)

1639. Παρακαλώ να με ενημερώσετε σε περίπτωση που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε κτίσμα εν επαφή με τα όρια του οικοπέδου και κατά την πραγματοποίηση αυτοψίας διαπιστωθεί απόσταση από τα όρια 60εκ. δίχως καμία υπέρβαση κάλυψης και δόμησης, το αντιμετωπίζω: Ως πολεοδομική παράβαση; Ως κατηγορία 3 παρότι δεν τηρείται η απόσταση Δ ή η επαφή του κτιρίου με τα όρια; Υπάρχει η πλάγια απόσταση 60εκ. Θα υπολογίσω το υπόλοιπο ως το Δ ή δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και υπέρβαση δόμησης;
Έχοντας ως οδηγό την Ε/Α 27 της εγκυκλίου 3 του Ν.4178, θα υπολογίσετε το υπόλοιπο τμήμα ως το Δ ή δ. Δείτε και την περίπτωση για άδεια νομιμοποίησης με προσθήκη σε αυτούς τους 60 πόντους.

1640. Παρακαλώ όπως διευκρινισθεί εάν για την έκδοση οικοδομικής αδείας μέσω της ένταξης στο Ν. 4495/2017 απαιτούνται από τον ΕΦΚΑ ασφαλιστικές εισφορές. (Σε ότι αφορά τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017 - όχι με έκδοση οικοδομικής αδείας - προβλέπεται ότι δεν απαιτούνται ασφαλιστικές εισφορές).
Αν η άδεια νομιμοποίησης προβλέπει εργασίες, για αυτές θα καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.

1641. Σε εκτός σχεδίου ιδιοκτησία κατασκευάστηκε οικία βάσει οικοδομικής αδείας. Η όλη κατασκευή έχει γίνει με ελάχιστες αποκλίσεις σε σχέση με την οικοδομική άδεια (<5% των διαστάσεων – εμβαδών). Ωστόσο κατασκευάσθηκε με μία σοβαρή μετακίνηση ~2μ. που προκαλεί παραβίαση πλευρικών αποστάσεων. Ο τρόπος ρύθμισης κατά τη γνώμη μου, είναι να ρυθμιστούν τα τμήματα που παραβιάζουν τις πλάγιες αποστάσεις με υπέρβαση πλαγίων χωρίς όμως να υπολογιστούν υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης, αφού προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια. Παρακαλώ για τη γνώμη σας
Έχουμε πει τη γνώμη μας για το συγκεκριμένο θέμα ίσως περισσότερο από κάθε άλλη περίπτωση. Η εγκεκριμένη δόμηση (και κάλυψη) ΔΕΝ είναι μόνο αριθμητικό μέγεθος αλλά και το που αυτή θα τοποθετηθεί. Επομένως: όποιο τμήμα του πραγματοποιούμενου περιγράμματος δεν καλύπτεται από το εγκεκριμένο, είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί.

1642. Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου, έχει μετατοπιστεί και τμήμα του βρίσκεται εντός της αποστάσεως από τα όρια. Δηλώνεται σαν μια λοιπή (η μετατόπιση) συν όσα τμ είναι εντός αποστάσεων από τα όρια, χωρίς υπέρβαση δόμησης;
Δείτε την προηγούμενη ερώτηση.

1643. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και έχει πραγματοποιηθεί το κτίσμα που προβλεπόταν με μερικές αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης από τότε έχει αγοράσει και κάποια από τα όμορα γήπεδα. Υπάρχει ένας νόμος για αυτόματη συνένωση όμορων του ίδιου ιδιοκτήτη. Για την τακτοποίηση το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται στο όσο ήταν στην άδεια ή όσο είναι με τη συνένωση των όμορων
ΔΕΝ είναι τόσο απόλυτος ο νόμος. Σε κάθε περίπτωση και επειδή μιλάμε για νόμο ιδιοκτησίες κ.λπ., καλό είναι να μιλήσετε με δικηγόρο και συμβολαιογράφο.

1644. Εάν ένα κτίσμα με οικοδομική άδεια, κατασκευάστηκε σε δυο οικόπεδα, οι όποιες αυθαιρεσίες του πως δηλώνονται;
Θα πρέπει να δοθεί μία λύση τόσο για τα αυθαίρετα (σας αφορά ως μηχανικό) όσο και για το ιδιοκτησιακό (αφορά πρωτίστως νομικούς). Γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να το δείτε συνολικά με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο.

1645. Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου με ψευδή στοιχεία (δεν είχε τα 4 στρέμματα) δηλώνεται ΟΧΙ στο αν έχει οικοδομική άδεια αλλά σημειώνονται μόνο οι καθ υπέρβαση της άδειας κατασκευές. Η συγκεκριμένη οικοδομή αφορά διώροφο κτίσμα με ισόγειο αδιαμόρφωτο (το οποίο έχει μετρήσει στη δόμηση της άδειας). Η οικοδομή κατασκευάστηκε μεγαλύτερη κατ επέκταση σε ισόγειο και όροφο οπότε σημειώνω σαν αυθαιρεσίες δόμησης και κάλυψης τα τμ της κατοικίας του ορόφου και τα τμ του αδιαμόρφωτου στο ισόγειο. Μπορεί ο ιδιοκτήτης με μια άδεια αποπεράτωσης (ή επισκευής) αυθαιρέτου να μετατρέψει το αδιαμόρφωτο (νόμιμα συν τακτοποιημένα τμ) σε κανονική κατοικία μιας και έχει μετρήσει στη δόμηση;
Για να υπάρξει μία συνολική σκέψη για την περίπτωση σας, θα πρέπει να γνωρίζει κάποιος αν η άδεια έχει κλείσει, πως προβλέπονταν το ισόγειο στην άδεια, ποια είναι η σημερινή κατάσταση του ακινήτου. Γενικά με την τακτοποίηση μπορείς να κάνεις αρκετά πράγματα που πριν τους νόμους αυτούς φάνταζαν… εξωπραγματικά. ΔΕΝ είναι αρνητική η απάντηση αλλά είναι πολύπαραμετρική και δύσκολα θα απαντηθεί από εδώ μέσα.

1646. Οι άδειες που αφορούν εργασίες επισκευής σε τακτοποιημένο αυθαίρετο περιλαμβάνουν αντικατάσταση στέγης; Εάν ναι είναι δυνατή η αντικατάσταση δίρριχτης στέγης με μονόρριχτη εάν εξυπηρετεί την υγιεινή; (η μια μεριά της δίρριχτης απορρέει πάνω σε στέγη από λαμαρίνα και δημιουργεί προβλήματα στην υγιεινή).
Κατά τη γνώμη μας, όχι.

1647. Έχω περίπτωση πελάτη του οποίου το κτήριο έχει κατασκευαστεί εντός της απόστασης 20 μ από μη οριοθετημένο ρέμα. Πως αντιμετωπίζεται το συγκεκριμένο γεγονός δεδομένου ότι δεν αναφέρει κάτι ο νόμος, η εγκύκλιος 4 δεν αποσαφηνίζει το θέμα και διευκρινιστική ακόμα δεν έχει ανακοινωθεί? Σκέφτομαι την περίπτωση υπολογισμού του προστίμου με πλάγια απόσταση. Όμως οι μετέπειτα ερωταπαντήσεις σας είναι αποτρεπτικές. Η εγκύκλιος 4 στο αντίστοιχο εδάφιο αναφέρει πως "απαγορεύεται η δήλωση αυθαιρέτων που είναι εντός ρέματος και ΔΕΝ εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης".. αναρωτιέμαι αν εννοεί πως "αν βρίσκεται εκτός ρέματος και εντός απόστασης 20 μ, μπορεί να επιβαρυνθεί με πλάγια απόσταση". τι να κάνω. Ασάφεια στην ασάφεια μπορεί να βγει λογική. Δεν ξέρω.
Θα δηλώσετε ότι ΔΕΝ καλύπτεται από την άδεια, χωρίς συντελεστή πλάγιας απόστασης.

1648. Δήλωση Ν.4178/13 που αφορά μια οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) και βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής μπορεί να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 σε κατάσταση υπαγωγής προκειμένου να προστεθούν αυθαιρεσίες έτερων οριζόντιων ιδιοκτησιών του ιδίου ιδιοκτήτη με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος προστίμου;
Όλες οι δηλώσεις μεταφέρονται στον ν. 4495/17 σε κατάσταση «Αρχικής υποβολής». Δεν υπάρχει κάτι άλλο που να απαγορεύει την σκέψη σας.

1649. Σύμφωνα με την παρ. 2ζ του άρθρου 89 από την απαγόρευση υπαγωγής εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να υπαχθεί πισίνα η οποία εμφανίζεται σε Αεροφωτογραφία έτους 1972 και εμπίπτει ολόκληρη εντός Αιγιαλού η οριογραμμή του οποίου κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη και δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ το έτος 1978 ;
Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημά σας.

1650. Σε διαμέρισμα - κατοικίας επί πολυκατοικίας κατασκευασμένη πριν το 1975 μπορεί να γίνει σε μια οριζόντια ιδιοκτησία υπαγωγή ως κατοικία προ του 1975 κατηγορίας 1;
Γιατί να μην μπορεί;

1651. Η ομαδοποίηση των παραβάσεων κατηγορίας 3 με λοιπές παραβάσεις που προβλέπονταν από το Ν.4178/13 με την εγκ. 4 ισχύει για το Ν.4495/2017;
Δεν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη (μέχρι στιγμής)

1652. Γενικά στο ύψος ισχύει το ότι δεν λαμβάνω υπόψη αποκλίσεις έως 2%; Αν έχω επιτρεπόμενο 12μ και η οικοδομή έχει γίνει στο 12,15μ τότε έχω υπέρβαση του επιτρεπόμενου ή όχι;
Κατά τη γνώμη μας και μέχρι να διευκρινισθεί (αν γίνει) διαφορετικά, στην έννοια της περιμέτρου ΔΕΝ περιλαμβάνεται το ύψος.

1653. Διαμέρισμα που δεν έχει κάποια υπέρβαση δόμησης εκτός από τον κλεισμένο ημιυπαιθριο, και επιπλέον υπέρβαση ύψους 5εκ σε σχέση με την άδεια, αλλά εντός του επιτρεπόμενου της περιοχής. Η υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό για το διαμέρισμα και μόνο ο ημιυπαιθριος με υπέρβαση δόμησης και ύψους με τους συντελεστές του παραρτήματος;
Γνώμη μας είναι ότι ο αναλυτικός θα καλύψει και την ΥΥ του Η/Χ.

1654. Οι εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 30 δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, όπως π.χ. χρωματισμοί, αντικατάσταση κουφωμάτων ίδιων διαστάσεων, ηλιακοί, διαχωριστικά, διακοσμητικά, φούρνοι, τζάκια, πέργκολα 50 τ.μ., σκάλες, ράμπες κλπ. «νομιμοποιούνται» εφόσον πραγματοποιήθηκαν πριν την ισχύ του Ν.4495/17, δηλ. την 3-11-2017 ή πρέπει να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17;
Η γνώμη μας αποτυπώθηκε στην Ε/Α 1627 και εμμένουμε σε αυτήν μέχρι να διευκρινισθεί διαφορετικά.

1655. Θα ήθελα να σας ρωτήσω σε μια περίπτωση ενός ορόφου με δύο διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν στο ίδιο ιδιοκτήτη, όπου έχω τα εξής αυθαίρετα, στην άδεια φαίνεται ένα διαμέρισμα - διαφορετική διαμερισμάτωση, κλείσιμο ημιυπαίθριου στο ένα διαμέρισμα, αλλαγές εσωτερικής διαρύθμισης και στα κουφώματα, μπορώ να κάνω μια δήλωση ρύθμισης αυθαιρέτου για τον όροφο συνολικά; Στην σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών φαίνονται δύο ιδιοκτησίες.
Όπως έχουμε αναφέρει και στο παρελθόν η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να αντιμετωπίζονται διακριτά, εκτός της περίπτωσης συνολικής υπαγωγής σε ένα οικόπεδο. ΔΕΝ προκύπτει όμως από κάπου, πολλοί τα αντιμετωπίζουν αθροιστικά.

1656. Για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα σε κτήριο με Οικοδομική Άδεια προ του έτους 1975 οι οποίες ενοποιήθηκαν εξ αρχής θα υποβληθούν δύο ξεχωριστές δηλώσεις και σε μια από αυτές θα δηλωθεί και διαμερισμάτωση;
Ίσως είναι προτιμότερο να αντιμετωπίσετε όπως το περιγράφετε.

1657. Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 81 δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτηρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο Διάγραμμα Κάλυψης / Δόμησης της Οικοδομικής Άδειας / Άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως. Αυτό ισχύει ακόμα και αν οι αποκλίσεις αυτές βρίσκονται εντός προκηπίου ή Δ ;
Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημα σας. Μιλάει για κοινόχρηστους χώρους ΠΟΛΗΣ. Γιατί να κάνουμε δυσκολότερη τη ζωή μας και να βάλουμε προβληματισμούς αν η πρασιά είναι κοινόχρηστος χώρος πόλης;

1658. Η αυθαίρετη προσθήκη νόμιμου παταριού θα λάβει μειωτικό συντελεστή ανεξαρτήτως εμβαδού, ακόμα και αν καταλαμβάνει ολόκληρο το περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου ;
Μπερδευτήκαμε λίγο…
Λογικά αντί «νόμιμου» εννοείται «σύννομου».
Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να πάρει μειωτικό ανεξαρτήτως μεγέθους.

1659. Πότε θεωρείται ότι υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα δεν αποτελεί αυτοτελή / ανεξάρτητο χώρο ;
Αντιγράφοντας το λεξικό της κοινής νεοελληνικής:
αυτοτελής -ής -ές *[aftotelís] που έχει μια ολοκληρωμένη μορφή και μπορεί από μόνος του να λειτουργεί, να εκπληρώνει ένα σκοπό κτλ., χωρίς να εξαρτάται από κτ. άλλο· ολοκληρωμένος και ανεξάρτητος: ~ οντότητα / ύπαρξη / λειτουργία / έννοια. Αυτοτελές φαινόμενο / απόσπασμα / επεισόδιο. ~ ενιαίος και ανεξάρτητος οργανισμός. Η τηλεόραση θα παρουσιάσει μια σειρά από δέκα αυτοτελείς εκπομπές που αναφέρονται σε ισάριθμα γεγονότα του β' παγκόσμιου πολέμου. ~ έκδοση / τόμος, που δεν αποτελεί μέρος ή τμήμα σειράς.* ***αυτοτελώς*** *ΕΠΙΡΡ χωρίς εξάρτηση από άλλο: Εξετάζω κτ. ~.*

1660. Όταν έχουμε παραβίαση πλάγιας απόστασης ή / και προκηπίου και η παραβίαση ξεπερνά το 20% των εγκεκριμένων μεγεθών τότε ξεχωρίζουμε το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής που είναι εντός της απόστασης του 20% με ξεχωριστό Συντελεστή και το υπόλοιπο εμβαδόν με διαφορετικό συντελεστή ή όλο το εμβαδόν επιβαρύνεται με το μέγιστο συντελεστή υπέρβασης ;
Όλο το εμβαδόν με τον μέγιστο συντελεστή.

1662. Κτίριο με οικοδομική άδεια αλλά με ψευδή τα 4 στρέμματα εκτός σχεδίου (είναι σχεδόν 2) έχει αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν με ΟΧΙ στο εάν έχει οικοδομική άδεια. μια από αυτές είναι η υπέρβαση ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης (είναι πιο ψηλός ο όροφος από την άδεια), το οποίο θα μπορούσε να δηλωθεί άνετα με το ΝΑΙ. Τώρα που βάζουμε το ΟΧΙ δε δίνει τη δυνατότητα 'χωρίς υπέρβαση δόμησης'. Πως δηλώνεται η εν λόγο υπέρβαση ύψους;

Δεν υπάρχει η δυνατότητα να το δηλώσετε με τον τρόπο που ζητάτε. Η εν λόγω υπέρβαση ύψους μπορεί να δηλωθεί είτε με αναλυτικό εφόσον το τελικό ύψος ΔΕ ξεπερνά το εγκεκριμένο, είτε με τον γενικό κανόνα πληρώνοντας κανονικά το πρόστιμο που αναλογεί.

1663. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας, για το θέμα της παλαιότητας, για αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου, από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια που υφίσταται προ του 2011 και πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17. Σύμφωνα με την παράγραφο γ του άρθρου 87, ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης, αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Αυτό που εξάγεται από το παραπάνω άρθρο είναι ότι αρκεί η θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση, για την αλλαγή χρήσης. Πώς αποδεικνύεται η αλλαγή χρήσης, χωρίς να γίνεται αναφορά στα τετραγωνικά η στη χρήση του υπογείου; Σε περίπτωση μάλιστα που το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητη κατοικία τι γίνεται; Επιπλέον, παρακάτω αναφέρεται ότι σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Δηλαδή ένα υπόγειο που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης, σε κτίριο που υφίσταται αποδεδειγμένα προ του 11, μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις χωρίς κάποιο επιπλέον αποδεικτικό στοιχείο, με ημερομηνία αλλαγής χρήσης την 1.1.2004 ή την ημερομηνία κατασκευής εφόσον αυτή είναι μετά την 1.1.2004 και προ του 11; Ποια η γνώμη σας για τα παραπάνω και τι θα συμβουλεύατε για μια περίπτωση που η αλλαγή χρήσης έχει γίνει προ του 2004, χωρίς να μπορεί να αποδειχθεί χωρίς την ύπαρξη δημοσίου εγγράφου αλλά υπάρχει θεωρημένη άδεια;

Ο νόμος είναι σαφής και ορίζει ότι λαμβάνεται υπόψη η θεώρηση της άδειας.

Ο νόμος δίνει την ευκολία αυτή (αφού στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων η αλλαγή χρήσης συντελείται από την αρχή), αφήνοντας ένα παράθυρο σε όσους την συντελέσουν (παρανόμως) τώρα. Δεν πειράζει… Προς ευκολία των πολλών ας επωφεληθούν και κάποιοι (μειοψηφία).

1664. Θα ήθελα να ρωτήσω εξώστες που παραβιάζουν το ποσοστό 20% που αναφέρει η κατηγορία 3 το υπολογίζω σαν πολεοδομική παράβαση ή το υπόλοιπο της παραβιάσεις του ποσοστού το μετράω στην δόμηση;;;;;;; Γενικώς για τους εξώστες χρειάζεται να κάνω έλεγχο για παραβίαση του επιτρεπόμενου ποσοστού τους πχ 20% ή 40% και εάν παραβιάζουν το ποσοστό να το μετρήσω στην δόμηση;;;;;;

Σαν παράβαση. Από πού και ως που προκύπτει έστω και σας απορία ότι θα μπορούσε να μετρήσει στην δόμηση;;;;;;;;

1665. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κατασκευάσθηκε προ του έτους 1982 ισόγειος κατοικία ΧΩΡΙΣ Οικοδομική Άδεια. Μετά την αλλαγή ιδιοκτήτη το 2005 (το ακίνητο περιήλθε σε Μοναστήρι), έγινε αλλαγή χρήσης από κατοικία σε Ιερό Ναό. Πως πιστεύετε ότι πρέπει να προχωρήσω τη ρύθμιση; Οι δύο επιλογές που σκέφτομαι είναι οι εξής: α) Ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 2 για την αυθαίρετη κατασκευή κατοικίας και ένα φύλλο καταγραφής με αναλυτικό προϋπολογισμό την αλλαγή χρήσης από την κατοικία αυτή σε Ιερό Ναό (υπηρεσίες), ή β) Κατηγορία 5 με έτος 2004-2011 (Υπηρεσίες), δηλαδή να δηλώσω την αυθαίρετη κατασκευή με ημερομηνία, την ημερομηνία από την οποία υφίσταται η σημερινή χρήση

1666. Σε κατοικία για την οποία έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.3843 με περαίωση και ένα πρόστιμο τάξεως 11000€ θα γίνει υπαγωγή στο Ν.4495 για τακτοποίηση υπολοίπων αυθαιρεσιών. Ποιά από τις δύο επιλογές να ακολουθηθεί: α) Φύλλο καταγραφής με τα τετραγωνικά του Ν.3843 και επιλογή στον τύπο αυθαιρεσίας Περαιωμ. Ν.3843/10... και νέα φύλλα καταγραφής για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες ή β) Φύλλα καταγραφής για όλες τις παραβάσεις με τύπο αυθαιρεσίας Ρύθμιση και συμψηφισμό προστίμου; Τα χρήματα ενδεικτικά που πληρώθηκαν με το Ν.3848 υπερβαίνουν το σημερινό πρόστιμο για εξ' ολοκλήρου νέα υπαγωγή.

Η δήλωση για «περαιωμένη Ν.3843» αφορά τις περιπτώσεις που επιζητούμε οριστική εξαίρεση σύμφωνα με το άρθρο 88. ΔΕΝ αφορά όλες τις δηλώσεις με τον 3843.

Από εκεί και πέρα είναι θέμα επιλογής. Αναλογως ποσοστών υπέρβασης κ.λπ. ή θα κερδίσετε οριστική εξαίρεση για τα δηλωθέντα με τον 3843 ή θα κερδίσετε χρήματα με τον συμψηφισμό.

1667. Όταν υποβάλλουμε ΜΙΑ κοινή δήλωση για ρυθμίσεις περισσοτέρων οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας πολυκατοικίας συντάξουμε ΕΝΑΝ κοινό αναλυτικό προϋπολογισμό του άρθρου 100 για όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (κι επομένως έχουμε ΜΙΑ λοιπή παράβαση στην κοινή δήλωση, αν έχουμε προϋπολογισμό <15000), ή για κάθε οριζόντια χρειάζεται ξεχωριστός αναλυτικός (και περισσότερες παραβάσεις); Αν όμως χρειάζονται ξεχωριστοί προϋπολογισμοί , ποιο το νόημα της κοινής δήλωσης; Παρομοίως ,για τις παραβάσεις της κατηγορίας 3, μας καλύπτει ΜΙΑ παράβαση ανά δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία;
Δεν υπάρχει οδηγία επί του θέματος. Κατά γενική ομολογία ακολουθείται ο δρόμος του ενός αναλυτικού κ.λπ..

1668. Η περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, χωρίς αλλαγή των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (πχ χωρισμός αποθηκών, ή μικρή μετατόπιση διαχωριστικής τοιχοποιίας χωρίς μετακίνηση σωμάτων και σωληνώσεων θέρμανσης, πως αντιμετωπίζεται; Αναλυτικός; Κατηγορία 3 αν διάσταση και εμβαδόν έχουν απόκλιση<5%; Υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος που μεγαλώνει; Ή απλά δηλώνουμε διαμερισμάτωση λέγοντας ότι άλλαξαν τα μηχανολογικά (που δεν θα ελεγχθεί ποτέ κάτι τέτοιο προφανώς);
Το ερώτημα βασανίζει από το 2013 (τουλάχιστον) και κανείς από τους νομοθετούντες δεν μπήκε στον κόπο να διευκρινίσει. Γνώμη μας (την οποία έχουμε πει πολλές φορές) είναι ότι η διαμερισμάτωση θα πρέπει να δηλώνεται σε κάθε περίπτωση έτσι ώστε να παραχθεί σχέδιο που να απεικονίζει την πραγματικότητα.

1669. Πώς αποδεικνύεται η παλαιότητα της παράβασης στις εξής περιπτώσεις:
i. Διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου
ii. Λειτουργική συνένωση 2 διακεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών (καταστημάτων);
Μία καλή λύση είναι ο λογαριασμός ρεύματος ή το Ε9.

1670. Σε εξ αδιαιρέτου αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου χωρίς σύσταση οριζόντιας ή καθετής ιδιοκτησίας υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή για την οποία έχει επιβληθεί πρόστιμο από την πολεοδομία το όποιο και πληρώνεται. Μπορεί να υπαχθεί στο νόμο των αυθαίρετων χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων ώστε να σταματήσει να πληρώνει το πρόστιμο διατήρησης με σχόλιο στην τεχνική έκθεση ότι πρόκειται μόνο για διαγραφή προστίμου και όχι για τακτοποίηση καθότι ο νόμος απαγορεύει την ένταξη καθενός από τους ιδιοκτήτες χωριστά σε εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες χωρίς σύσταση;
Προβλέπεται στην παράγραφος α.αα του άρθρου 99

1671. Ακίνητο εντός σχεδίου, που έχει δηλωθεί με τον Ν1337/83 και έχουν ολοκληρωθεί η Α και η Β φάση και δεν έχει μεταγενέστερες αυθαιρεσίες, μπορεί να πάρει βεβαίωση για μεταβίβαση; Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση στα τακτοποιημένα με τον 1337/83 ανάλογα με το εάν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου;
Μπορεί να δοθεί βεβαίωση. Σε κάθε περίπτωση όμως σκεφτείτε να δηλωθεί και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο.

1672. Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πολυκατοικίας που έχει διαφορετική διαμερισμάτωση και έχει μεταβληθεί το περίγραμμα της οικοδομής (από την κατασκευή της πολυκατοικίας) σε σχέση με όμορο διαμέρισμα ερωτώ: Τα τετραγωνικά μεταβολής σε σχέση με το διαμέρισμα καταχωρούνται ως διαφορετική διαμερισμάτωση ή ως υπέρβαση δόμησης; Ναι μεν έχουν προσμετρήσει όλα τα τετραγωνικά στο Σ.Δ του διαγράμματος κάλυψης αλλά ο προβληματισμός μου είναι ότι ως οριζόντια ιδιοκτησία έχει συγκεκριμένη επιτρεπόμενη δόμηση από τον πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών.
Ως διαμερισμάτωση.

1673. Εάν σε ακίνητο με ξενοδοχειακή μονάδα το οποίο έχει υπερβάσεις- αυθαίρετα σε προγενέστερες του 2010 οικοδομικές άδειες, και έκδωσε άδεια το 2018 χωρίς να έχει κάνει δήλωση για τις αυθαιρεσίες και χωρίς συνεπώς να τα εμφανίζει στην οικ. άδεια, μπορεί τώρα να υπαχθεί στον νέο ν. αυθαιρέτων;
Εφόσον τα αυθαίρετα είναι πριν 28.07.2011, ναι.

1674. Σε πλακοσκεπές (με Ο.Α.) έγινε αυθαίρετη προσθήκη χαμηλής στέγης (1,00m) για μόνωση. Το τελικό ύψος είναι κάτω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό; Ή βάζω και υπέρβαση ύψους.
Αρκεί ο αναλυτικός.

1675. Ζευγάρι έχει 50% ο καθένας πλήρη κυριότητα σε κατοικία ισογείου και υπογείου με αλλαγή χρήσης από υπόγειο βοηθητικό χώρο σε κατοικία. Ρυθμίζεται η μετατροπή του βοηθητικού χώρου σε κατοικίας ως υπέρβαση δόμησης. Ο άνδρας είναι μακροχρόνια άνεργος ενώ η σύζυγος του εργάζεται περιστασιακά. Μπορεί να γίνει η αίτηση υπαγωγής από τον σύζυγο μόνο ώστε να επωφεληθεί της μακροχρόνιας ανεργίας; Αν κάνουν από κοινού την αίτηση επιλέγουμε την ειδική συνθήκη για την ανεργία; Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή αφού η σύζυγος εργάζεται;
Οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν των ευεργετικών διατάξεων κατά το ήμισυ, όσο δηλαδή και το ποσοστό ιδιοκτησίας του ανέργου.

1676. Διαμέρισμα έχει παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού και υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο κατά 15 εκ. Μετρώντας το συνολικό ύψος της οικοδομής, διαπιστώνω ότι η υπέρβαση του κάθε ορόφου έχει προκαλέσει αντίστοιχη υπέρβαση στο συνολικό ύψος της οικοδομής, αλλά όχι πάνω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Αυτό με οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει στο συνολικό αναλυτικό που θα συνταχθεί αφού σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 πάω με αναλυτικό όταν το ύψος δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο της περιοχής. Άλλη διευκρίνιση δεν έχει γίνει. Συμφωνείτε με την παραπάνω διαχείριση του προβλήματος;
Για το θέμα του ύψους μπορούμε να συμφωνήσουμε με τα πάντα. Γνώμη μας είναι ότι η Υ.Υ. πρέπει να αντιμετωπίζεται στο σύνολο του κτιρίου όπως το περιγράφετε και εσείς.

1677. Σε διώροφη οικοδομή χωρίς Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών υφίστανται αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση. Η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση κάθε ορόφου συνιστά υπέρβαση δόμησης - κάλυψης και ανάλογα και πλαγίων αποστάσεων ή / και προκηπίου αν παραβιάζονται και αυτά τα μεγέθη. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης θα προστεθούν οι υπερβάσεις κάλυψης όλων των ορόφων ή θα ληφθεί υπόψη η μέγιστη επιφάνεια μόνο ;
Η μέγιστη επιφάνεια. Από τη στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση (μία ιδιοκτησία) γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να «χρεώσετε» μία φορά την Υ.Κ..

1678. Μου ζητείται Βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση 11 οριζοντίων ιδιοκτησιών - διαμερισμάτων σε πολυκατοικία προ του 83. Υπάρχει το στέλεχος Ο.Α. αλλά έχει χαθεί ο φάκελος σχεδίων (έχω πάρει βεβαίωση από την ΥΔΟΜ). Διαθέτω τα σχεδία σύστασης που συνοδεύουν τα συμβόλαια και πλήρες τοπογραφικό και από την αυτοψία δεν υπάρχει καμία αυθαιρεσία. Σε μερικά διαμερίσματα έχουν αλλαγές διαμερισματωσης (μεταξύ γειτονικών διαμερισμάτων) με διορθωτική σύσταση. Η ερώτηση μου είναι αν και με τι τρόπο μπορεί να παρακαμφθεί η έλλειψη σχεδίων Οικ. Άδειας που απαιτούνται για τη σύγκριση και έκδοση των Βεβαιώσεων. Η σύγκριση με τα σχεδία σύστασης είναι αποδεκτή; Δεν κατόρθωσα να βγάλω συμπέρασμα μελετώντας το Νόμο και εγκυκλίους.
Δείτε την παράγραφο στ.γγ του άρθρου 99. Περιγράφει το τι πρέπει να κάνετε και σας βοηθάνε πολύ τα σχέδια που ήδη έχετε και είναι προ εφαρμογής του ΠΔ/08.09.1983

1679. Ένα κτήριο με μεικτή χρήση, ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο και όροφος κατοικία, έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Η άδεια προέβλεπε 105.53 + 0.56 (Η/Χ) ενώ στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε το 1998 κτίριο 115.27 τ.μ. Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,δ είναι πολεοδομική παράβαση «η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.)».
Σύμφωνα με το άρθρο 81 §4, «4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94». Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,ζ, Πολεοδομική παράβαση ορίζεται και «ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»
Στην κατηγορία 3 στο ιειε) «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α΄, β΄ και γ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 89»
Δηλ, από ότι καταλαβαίνω, η πολεοδομική παράβαση είναι ότι αναφέρει η κατηγορία 3 αλλά δεν μπορώ να την εντάξω στην κατηγορία 3 γιατί είναι ποσοστό 10% > 5% που είναι η κατηγορία 3.
Το ερώτημα μου είναι πως ορίζω την αυθαιρεσία και αν χρειάζεται στατική επάρκεια;

Το τι συνιστά πολεοδομική παράβαση διατυπώνεται με σαφήνεια στο άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017.

Επίσης ποιες θεωρούνται αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που εντάσσονται στην Κατηγορία 3 και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αναφέρονται στην περίπτωση γ του άρθρου 96.

Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί συγχέεται την πολεοδομική παράβαση με την Κατηγορία 3 σχετικά με το πως θα δηλωθεί η αυθαιρεσία προς τακτοποίηση.

Στην περίπτωσή σας, όπως σωστά αναφέρατε, δεν μπορείτε να υπαχθείτε στην κατηγορία 3 λόγω μεταβολής άνω του 5% της επιφάνειας του κτιρίου (αυτό βεβαία δεν συνεπάγεται ότι εάν τηρούνται οι προϋποθέσεις της περ. δ της παρ. 3 του άρθρου 81 δεν θα θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση η παραπάνω αυθαιρεσία). Επομένως, θα πρέπει να δηλωθεί με τον κλασικό τρόπο η ΥΔ και ΥΚ του βιοτεχνικού κτιρίου και της κατοικίας του ορόφου και φυσικά σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής λόγω διαφορετικής χρήσης. Από την στιγμή που θα γίνει μια δήλωση για το σύνολο του κτιρίου γνώμη μας είναι ότι η ΥΚ μπορεί να δηλωθεί σε ένα εκ των φύλλων καταγραφής και όχι και στα δύο.

Μελέτη στατικής επάρκειας δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ι της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 διότι το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.

1680. Σε περίπτωση όπου στην Α' εσοχή πολυκατοικίας (ΟΧΙ τυπικού ορόφου) η οριζόντια ιδιοκτησία έχει αυθαίρετες κατασκευές και έχει κάνει κατάληψη κοινόχρηστου διαδρόμου. Οι αυθαιρεσίες και η κατάληψη έχουν γίνει πριν το 1975 με την κατασκευή της πολυκατοικίας. Καταχωρώ ως κατηγορία 1 τις αυθαίρετες κατασκευές - υπερβάσεις και ως μία λοιπή παράβαση την διαφορετική διαμερισμάτωση του ορόφου λόγω της κατάληψης κοινοχρήστου. Είναι ορθή η αντιμετώπιση;
(Σύμφωνα με την ερώτηση 1589 στο ΤΕΕ Πελοποννήσου για το άρθρο 98 παρ. 5 πρέπει να ισχύει το 1 από τα 2 σχετικά με τα δικαιολογητικά). Το αναγράφω διότι οι συμβολαιογράφοι για σύνταξη συμβολαίου ζητούν αθροιστικά τα δικαιολογητικά και θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο.

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας απλά την διαφορετική διαμερισμάτωση, εφόσον ο κοινόχρηστος διάδρομος έχει προσμετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, δεν θα την δηλώσετε ως λοιπή παράβαση αλλά θα επιλέξετε την αντίστοιχη επιλογή στο φύλλο καταγραφής. Το ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης για τις δηλώσεις του ν.4495/2017 δεν απαιτεί να δηλωθεί ως μια λοιπή παράβαση η διαμερισμάτωση όπως συνέβαινε με το ν.4178/2013 σε περίπτωση ύπαρξης και άλλων αυθαιρεσιών. Για το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, ανατρέχουμεστις παρ. 5 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως έχουν τροποποιηθεί με το ν.4546/2018.Για την υπαγωγή και μόνο, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μπορεί να ισχύει η μία από τις δύο προϋποθέσεις. Εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο **τότε και μόνο τότε** ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική

πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του.

1681. Ιδιοκτήτης μονοκατοικίας με εμβαδόν Ε = 125 τμ και υπόγειο έχει αυθαιρεσίες που αντιστοιχούν σε αναλυτικό προϋπολογισμό. Η κατοικία του είναι κύρια και μοναδική, όπως επίσης έχει το πλεονέκτημα - για τη συγκεκριμένη περίπτωση - να είναι και πολύτεκνος (4 παιδιά ανήλικα). Η απορία μου είναι αν μπορώ να χρησιμοποιήσω τους μειωτικούς συντελεστές της κατοικίας και του πολυτέκνου από τη στιγμή που δεν αντιστοιχίζεται επιφάνεια. Το πρόστιμο βγαίνει πολύ χαμηλό με αυτόν τον τρόπο.

Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι της παρ. 4 του άρθρου 103 η γνώμης μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο συντελεστές. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να πληρωθεί τουλάχιστον το παράβολο των 250 ευρώ και το ποσοστό ανταπόδοσης των 15 ευρώ.Σχετικά με τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας δείτε Ε/Α 45 (όμοιες διατάξεις με το ν.4178/2013). Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα 2 τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

1682. Μήπως υπάρχει κάτι νεότερο σχετικά με το πως λειτουργεί η παρ.10, του αρθ.100, του Ν.4495/17. Δηλαδή σε κάθε περίπτωση προσθήκης αυθαίρετων κύριων χώρων σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτίριο, αν δεν εξαντλείται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, μπορούμε να κάνουμε χρήση των μειωμένων συντελεστών που αναφέρονται στη συγκεκριμένη παράγραφο; Επίσης με ποιο μέγεθος γίνεται ο έλεγχος των υπερβάσεων ώστε να δούμε ποιο συντελεστή (0,20 ή 0,40) θα πάρουμε; Για παράδειγμα σε αγροτεμάχιο 5.000τ.μ., με επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500τ.μ., υπάρχει νόμιμο βιομηχανικό κτίσμα 500τ.μ. και αυθαίρετες προσθήκες 500τ.μ. Ο συντελεστής 0,20 ισχύει για υπερβάσεις έως 1500+(20% Χ 1500) = 1800τ.μ. ή για υπερβάσεις έως 20% Χ 1500 = 300τ.μ.;

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 σε περίπτωση νομίμως (προφανώς εννοεί με οικοδομική άδεια) υφιστάμενων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, όπως περιγράφεται και στην ερώτησή σας, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως **20% της επιτρεπόμενης κάλυψης** και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Για το παράδειγμά σας ο συντελεστής 0,20 εφαρμόζεται για υπερβάσεις έως 20% x 1500 = 300 τ.μ. ενώ για μεγαλύτερες ο συντελεστής είναι 0,40.

1683. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν για τις μη περαιωμένες περιπτώσεις στάβλων υπό εξαίρεση από την κατεδάφιση με απόφαση νομάρχη (δεν εκδόθηκε η τελική απόφαση) απαιτείται για την ένταξη στον Ν4495/17 πληρωμή του παραβόλου των 300 € ή γίνεται χωρίς παράβολο όπως προέβλεπε ο Ν4178/13.

Επειδή η διάταξη του άρθ. 120 του ν.4495/17 είναι όμοια με αυτή του αρθ. 23 παρ. 13 του ν.4178/13 (η μόνη διαφορά είναι η αύξηση του εμβαδού των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων από 35 τ.μ. σε 50 τ.μ.) θεωρούμε πως για την ένταξη των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 63 παρ. 3α του ν.4235/14 δεν απαιτείται η πληρωμή του παραβόλου των 300 €. Δείτε και Ε/Α 655

1684. Οι αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 του ν.4495/17 έχουν χρονικό περιθώριο υπαγωγής όπως είχαν με τον ν.4178/13;

Μάλλον εννοείται ότι σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.4178/13 για την δήλωση αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της κατηγορίας 3 δεν προβλεπόταν προθεσμία υπαγωγής. Κάτι τέτοιο δεν ισχύει για το ν.4495/17 όπου με βάση το άρθρο

102 η αίτηση υπαγωγής για όλες τις κατηγορίες μπορεί να υποβληθεί μέχρι τις 8/11/2019.Η ημερομηνία αυτή μπορεί να παραταθεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.

1685. Σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου περιοχής έχει κατασκευαστεί με Οικοδομική Άδεια του έτους 1974, η οποία αναθεωρήθηκε το 1977, ξενοδοχείο αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και επτά ορόφους. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι στο επίπεδο του ημιωρόφου έχει κατασκευαστεί χωρίς να προβλέπεται από την Οικοδομική Άδεια ανοικτός εξώστης, η επιφάνεια του οποίου βρίσκεται εξ ολοκλήρου εκτός της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής, δηλαδή υπέρκειται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης. Σύμφωνα με την περίπτωση (α), της παραγράφου 2, του άρθρου 89, του ν. 4495/2017 η συγκεκριμένη αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου. Επιπλέον, εφόσον δεν πρόκειται για υπέρβαση επιφάνειας προβλεπόμενου εξώστη αλλά για εξώστη που δημιουργήθηκε εκ του μηδενός, δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην περίπτωση (γγ) της Κατηγορίας 3, του άρθρου 96. Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι στο κτίριο υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4495/2017; Υπάρχει κάποια άλλη οδός πλην της κατεδάφισης της αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 89;

Ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους

II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 20%

III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: δεν τακτοποιείται για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 20% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη

Δείτε εγκύκλιο 3 του ν.4178/2013 στίχος 29 (όμοιες διατάξεις). Στην 3η περίπτωση καθώς και στην περίπτωση μη εξασφάλισης του καθαρού ελεύθερου ύψους των τριών (3) μέτρων η μοναδική λύση είναι η κατεδάφιση του σύμφωνα με την διαδικασία που περιγράφεται στην Ε/Α 1701.

1686. Εξ' αδιαιρέτου σε δυο συνιδιοκτήτες κτίσμα χωρίς άδεια (50-50), εάν ο ένας από τους δυο δεν συναινεί στη δήλωση του κτίσματος με τον Ν4495/17 υπάρχει τρόπος ο άλλος να το δηλώσει;

Δείτε την διάταξη του άρθ. 98 παρ. 4 του ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018 εάν αφορά την περίπτωσή σας. Αφορά συγκύριους εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα **χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως**, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα ιδιοκτήτες του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναι ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή.

1687. Σε αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου) μη άρτιο και οικοδομήσιμο, υπάρχουν (χωρίς οικοδομική άδεια) σε ένα ενιαίο κτήριο (ένας όγκος) δύο αποθήκες, κατασκευασμένες από τσιμεντόλιθους και στέγη από λαμαρίνα, οκτώ (8,00τμ) και είκοσι (20,00τμ) τετραγωνικών μέτρων αντίστοιχα και δύο υπόστεγα (ανοιχτά) με επικάλυψη από λαμαρίνα σε επαφή με τις αποθήκες. Τα παραπάνω κτίσματα εξυπηρετούν καλλιέργεια λαχανικών, η οποία γίνεται από ιδιώτη (συνταξιούχο δημόσιο υπάλληλο).
Είναι δυνατόν να δηλωθούν στον Ν.4495/17 και με ποιόν τρόπο, δεδομένου ότι δεν εμπίπτουν σε καμιά από τις προβλεπόμενες από τον νόμο επικρατούσες χρήσεις.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ορίζεται ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω επιλογή.

Θα επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες όπου εντάσσονται όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στα είδη χρήσεων που ορίζει ο νόμος σύμφωνα με το παράρτημα Α.

1688. Με άδεια του 1996 κατασκευάστηκε τετραώροφη οικοδομή επί pilotis με ένα οροφοδιαμέρισμα ανά όροφο και διαφορετικούς ιδιοκτήτες ανά διαμέρισμα. Έγιναν πέντε δηλώσεις του 4014, μία για κάθε διαμέρισμα και μία για τα κοινόχρηστα (όπως απαιτούσε ο 4014). Σε κάθε δήλωση υπήρχαν μόνο δύο λοιπές παραβάσεις. Οι δηλώσεις αυτές μεταφέρθηκαν ταυτάριθμες στον 4178 και βρίσκονται σε κατάσταση ΥΠΑΓΩΓΗ. Κατά την καταμέτρηση και σχεδίαση διαπιστώνω ότι υπάρχει και υπέρβαση δόμησης σε κάθε διαμέρισμα που δεν υπάγεται στην κατηγορία 3, λόγω και μικρών αλλαγών στις διαστάσεις της οικοδομής και μείωσης του αντισεισμικού αρμού. Το ερώτημα είναι αν είναι επιτρεπτό με συναίνεση όλων των ιδιοκτητών να γίνει μία δήλωση για το σύνολο της οικοδομής με τον Ν. 4178 κρατώντας την μία από τις πέντε δηλώσεις του 4178 και τα ποσά των προστίμων που πληρώθηκαν στις άλλες τέσσερις δηλώσεις που δεν θα περαιωθούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό στο πεδίο «ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ»

Σύμφωνα με το «Εγχειρίδιο χρήσης συστήματος για την υποβολή ηλεκτρονικών αιτημάτων μεταβολών σε δηλώσεις ν. 4495/17 (v.1.4)» του ΤΕΕ για το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείριση Δηλώσεων Αυθαίρετων κτισμάτων ν.4495/2017 και ν.4178/2013 (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495/auth-menu1/2018-02-28_manual-req-4495.pdf) και συγκεκριμένα στην παράγραφο για την επανεισάγωγη παλαιών προστίμων, διευκρινίζεται ότι αφορά ακίνητα για τα οποία έχουν γίνει πληρωμές προστίμων εκτός ν.4014/11, ν.4178/13 και ν.4495/17 (αρθ. 104, παρ. 1). Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017) κατά τη μεταφορά της δήλωσης, ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017 και ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της κάθε μία δήλωσης ξεχωριστά ώστε να υπαχθούν οι μη δηλούμενες υπερβάσεις. Από την στιγμή που οι δηλώσεις είναι σε κατάσταση Υπαγωγής στο ν.4178/2013 μπορεί να γίνει τροποποίηση τους με την προϋπόθεση να έχουν οριστικοποιηθεί και να έχουν αναρτηθούν όλα τα δικαιολογητικά έως 3/11/2018. Διαφορετικά, εφόσον και οικονομικά συμφέρει, δύναται να μεταφερθούν όλες οι δηλώσεις στις διατάξεις του ν.4495/2017 και να υπαχθούν και οι μη δηλούμενες υπερβάσεις.

1689. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κτίσθηκε με οικοδομική άδεια διώροφο βιοτεχνικό κτίριο με επιφάνεια 500 m² ανά όροφο. Ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε τον Α όροφο σε κατοικίες, ενώ το ισόγειο παραμένει βιοτεχνικός χώρος. Κατοικία στο γήπεδο επιτρέπεται μόνο 200 m². Για την δήλωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του Α ορόφου, δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και ύψους και μπαίνει συντελεστής αλλαγής χρήσης. Τί ποσοστό υπέρβασης όμως έχει η δόμηση; Με τι θα συγκριθεί η επιφάνεια του ορόφου των 500 m², αφού το ισόγειο είναι νόμιμο;

Στο Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή αναφέρεται:
«Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση.»

Στην περίπτωσή σας έχουμε αλλαγή χρήσης μόνο για τον Α όροφο. Λόγω της μικτής χρήσηςη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τ.μ. η οποία καλύπτεται από τα 500 τ.μ. του ισόγειο βιοτεχνικού χώρου. Η γνώμη μας είναι ότι όλο το εμβαδόν του ορόφου (500 τ.μ.) θα πρέπει να υπολογιστεί με το συντελεστή αλλαγή χρήσης. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογισθεί βάση της σχέσης 500 / 200 = 2,5 δηλαδή η επιλογή άνω του 200%.

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

1690. Ισόγεια αποθήκη - στην άδεια χαρακτηρίζεται ως «Μονώροφος Πλακοσκεπής Αποθήκη (βοηθητικός χώρος)» - μετατράπηκε σε κατοικία. Έχει συμπεριληφθεί σε κάλυψη – δόμηση. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό (1 παράβαση);

Καθοριστικό στοιχείο για την απάντηση στην ερώτησή σας είναι το πότε συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης.

Αν έγινε προ ΓΟΚ 1955, τότε δεν χρειάζεται δήλωση.

Αν έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985, ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον έγινε αλλαγή σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η ισόγεια αποθήκη με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στον σ.δ., εάν αποδεδειγμένα έχει μετατραπεί σε κατοικία πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 τότε δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985 τότε θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Δείτε και Ε/Α 652, 980 και 1509

1691. Ισόγεια κατοικία με υπερύψωση 1,00m κτισμένη πάνω στην οικοδομική γραμμή. Στην κάτοψη της άδειας (του 1978) δείχνεται εξώστης πλάτους 1,20m πάνω από τον κοινόχρηστο (στο 1,00m ύψος). Ο εξώστης δείχνεται και στις όψεις αλλά όχι στην τομή. Στην πράξη κατασκευάστηκε με πλάτος 0,65m.
α) Τον θεωρώ νόμιμο αφού υπάρχει σε μη ανακληθείσα άδεια και δεν κάνω τίποτα.
β) Κάνω υπαγωγή σύμφωνα με το αρ. 96, Κατηγορία 3, ιειε (διάσταση του κτιρίου 13,00m οπότε με το 5% είμαι οριακά στα 0,65m).

Α. Σύμφωνα με το ΓΟΚ 73 η κατώτερη επιφάνεια οιουδήποτε στοιχείου του εξώστη πρέπει να βρίσκεται σε ύψος από το πεζοδρόμιο τουλάχιστον 3 μ. Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο στην άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

Β. Δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή βάση της συγκεκριμένης διάταξης διότι ο εξώστης δεν αποτελεί τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου.

1692. Έχω μία αγροτική αποθήκη με άδεια του ’73. Έγινε μια μεταλλική προσθήκη κατ’ επέκταση. Πως την υπολογίζω; Σύμφωνα με το Άρθρο 100, παρ. 5,
«5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β΄. Αν στο Παράρτημα Β΄ δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε

χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.»
Το ερώτημα μου είναι αν την υπολογίζω με αναλυτικό Προϋπολογισμό του παραρτήματος Β

Δεν διευκρινίζεται στην ερώτησή σας εάν η μεταλλική προσθήκη αφορά κλειστό χώρο δηλαδή επέκταση της αγροτικής αποθήκης ή κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο.

Εάν πρόκειται για κλειστό χώρο με χρήση αγροτικής αποθήκης θα δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων διαφορετικά θα υπολογισθεί με αναλυτικό Προϋπολογισμό σύμφωνα με το παράρτημα Β.

1693. Θα ήθελα να με πληροφορήσετε για την ορθή αντιμετώπιση στο εξής θέμα:
Σε ισόγειο χώρο πενταώροφης πολυκατοικίας με οικοδομική άδεια του 1980 (χωρίς υπόγειο) όπου ο χώρος φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια ως κατάστημα, πρόκειται να στεγαστεί ΚΔΑΠ. Με βάσει το ΦΕΚ. 1397/22.10.2001 αρθρ.3 ,η χρήση ανήκει στην κατηγορία "υγείας και κοινωνικής πρόνοιας" και ως εκ τούτου σε κατηγορία σ3 σεισμικής επικινδυνότητας έναντι της σ2 της αρχικής χρήσης.
Θα ήθελα να μάθω εάν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με δεδομένη την νέα υπουργική απόφαση (δελτίο τύπου ΥΠΕΝ 02.04.2018)η οποία αναφέρει στο άρθρο 2 "κτίρια σπουδαιότητας σ2 όπου έχει συντελεστεί αλλαγή χρήσης η οποία μεταβάλλει τη σπουδαιότητα σε σ3 ή σ4, σε επιφάνεια έως και του 1/3 της συνολικής αντιμετωπίζονται στην παρούσα ως κτίρια σπουδαιότητας σ2". Η συγκεκριμένη Υ.Α. αφορά σε αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις.
Με βάση τον ΝΟΚ (αρθρο 4, στ) η άδεια δόμησης απαιτείται για την αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης
Η ερώτηση είναι με δεδομένο ότι δεν προχωρώ σε αναδιαρρύθμιση του χώρου ή σε άλλες εργασίες σε αυτόν, πρέπει να μπω σε διαδικασία αλλαγής χρήσης και αν ναι πρέπει να συντάξω μελέτη στατικής επάρκειας?

Από την στιγμή που η εγκατάσταση της νέας χρήσης θα γίνει τώρα μιλάμε για έκδοση άδειας δόμησης και όχι για τακτοποίηση. Άρα για την απαίτηση μελέτη στατικής επάρκειας ανατρέχετε σε λάθος απόφαση. Η συγκεκριμένη που αναφέρεται στην ερώτησή σας είναι μόνο για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και αφορά τις περιπτώσεις τακτοποίησης.

Εφόσον πρόκειται για έκδοση νέας άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης θα πρέπει να ανατρέξετε στο ΦΕΚ-530/Β/17-02-2016 που περιέχει την απόφαση για την «τροποποίηση των κανονισμών που αφορούν σε ειδικές περιπτώσεις επεμβάσεων σε υπάρχοντα κτίρια» και συγκεκριμένα στο εδάφιο 2.2 «Αλλαγές χρήσης – Μετατροπές» ώστε να διαπιστώσετε την απαίτηση ελέγχου του υπάρχοντος κτιρίου με εφαρμογή του κριτηρίου γενικής ισχύος 1(2) της παραπάνω απόφασης. Σύμφωνα με το εδάφιο 2.2.6 στις περιπτώσειςπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή σπουδαιότητας, όπως στην περίπτωσή σας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της 2.2.3 «Αύξηση σεισμικών φορτίων».

1694. Εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, υφίσταται κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955. Επιπλέον, υφίσταται αυθαίρετη αποθήκη και κάποιες άλλες αυθαίρετες κατασκευές (υπόστεγα-bbqκλπ). Οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου είναι 3 με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου ο καθένας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Για την ένταξη στο Ν.4495/17 απαιτείται η συναίνεση και των 3 ιδιοκτητών ή είναι δυνατόν ο ένας ή οι 2 από τους 3 να προχωρήσουν στην ένταξη?

Δείτε Ε/Α 1686. Η γνώμη μας είναι ότι ως εντός σχεδίου κτίσμα και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας δύναται και χωρίς τη συναίνεση όλων να γίνει ένταξη στο ν.4495/17 για την τακτοποίηση είτε από τον ένα είτε από τους δύο συνιδιοκτήτες.

1695. Οι αυθαίρετες προσθήκες σε υπάρχον κτίριο προ του 1955 ανήκουν κατηγορία 4, αν η συνολική δόμηση και κάλυψη δεν παραβιάζει σε ποσοστό >20% τους όρους δόμησης της περιοχής? Αντίστοιχα στο Ν. 4178/13 δηλώναμε την ύπαρξη της οικ. άδειας, αφού υπήρχε κτίριο προ του 1955, αλλά ως προς την κατηγορία έπρεπε να δηλωθούν κατηγορία 5, δηλαδή δεν υπολογίζαμε την παραβίαση κάλυψης και δόμησης ως προς τα τετραγωνικά του υπάρχοντος κτιρίου.

Με βάση το ν.4178/2013 ο έλεγχος για την υπαγωγή στην κατηγορία 4 ήταν με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Αντίθετα στο ν.4495/2017 ο έλεγχος πραγματοποιείται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας. Με βάση το άρθρο 96 παρ. δ του ν.4495/2017, εάν ισχύει μία εκ των υποπεριπτώσεων αα και ββ, η αυθαίρετη κατασκευή υπάγεται στην Κατηγορία 4 ακόμη και για προ του 1955 κτίριο. Επίσης διευκρινίζεται κατά τον έλεγχο των ποσοστών τι πρέπει να προσμετρηθεί και τι όχι.
Η γνώμη μας για τα προ του 1955 για τις δηλώσεις του Ν. 4178/13 είναι ότι παρόλο που το παράρτημα Α ορίζει ότι σε περίπτωση που εντός του οικοπέδου/γηπέδου υπάρχει κτίσμα προ του 1955 στο πεδίο άδεια θα βάλουμε ΝΑΙ, δεν σημαίνει ότι θα θεωρήσουμε ότι όταν στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια μπορούμε να ελέγξουμε το 40-40-20 για την κατηγορία 4. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 5

1696. Σε κατοικία που έχει αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της Οικοδομικής Αδείας έχω κάνει υπαγωγή της υπόθεσης στο Ν.4495. Βρίσκεται σε Αρχική Υποβολή και έχουν εξοφληθεί από τους ιδιοκτήτες τα παράβολα των 250+15=265 ευρώ. Ιδιοκτήτες ήταν ένα αντρόγυνο με ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου.
Έχω εκδώσει και εντολή πληρωμής από το σύστημα του ΤΕΕ για την αμοιβή μηχανικού. Ο άντρας πεθαίνει χωρίς να έχει εξοφληθεί η εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού) καιτο υπόλοιπο του προστίμου για την τακτοποίηση!!
Πλέον ιδιοκτήτες είναι η γυναίκα του και τα 2 του παιδιά. Πώς θα πρέπει να συνεχίσω με την υπόθεση;
Να τους πω να κάνουν αποδοχή πρώτα η μπορούν να συνεχίσουν την τακτοποίηση;
Εκδίδω νέα εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού);
Θα πρέπει να αφαιρέσω το όνομα του θανόντος και να προσθέσω τα ονόματα των νέων ιδιοκτητών (τα 2 παιδιά; με τι ποσοστό;)

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται τα παιδιά να προχωρήσουν στην συνέχιση της τακτοποίησης πριν την αποδοχή κληρονομιάς. Ίσως με την χρήση νομιμοποιητικών εγγράφων όπως πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, περί μη δημοσίευσης διαθήκης, περί μη αποποίησης κληρονομιάς, ληξιαρχική πράξη θανάτου κλπ. Θεωρούμε ότι είναι ένα θέμα που μπορεί να ξεπεραστεί σε συνεργασία και με το συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι να λάβετε και την άποψη της συμβολαιογράφου και αφού δώσει και εκείνη το ΟΚ να γίνει αλλαγή των ιδιοκτητών στην δήλωση, με αφαίρεση αυτό του θανόνοτος, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς η πραγματική κατάσταση του ακινήτου μαζί με την τακτοποίηση. Όσο αφορά το ποσοστό ιδιοκτησίας αυτό θα σας το πει η συμβολαιογράφος και εξαρτάται από το εάν υπάρχει διαθήκη ή όχι.

Για την εντολή πληρωμής από το σύστημα αμοιβών του ΤΕΕ θα αλλάξετε τα ονόματα των ιδιοκτητών, εάν δεν είναι σε τελική υποβολή η κατάσταση του έργου, διαφορετικά δημιουργήστε νέο έργο και νέα εντολή πληρωμής (είναι καθαρά διαδικαστικό το συγκεκριμένο και το τελευταίο που θα πρέπει να σας απασχολεί)

1697. Σε κάποια Ο.Τ. υπάρχουν διαφορετικές χρήσεις γης. Σε ένα κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε χρήση που δεν επιτρεπόταν στον δρόμο του, αλλά επιτρεπόταν σε άλλο δρόμο του Ο.Τ. και ακόμα επιτρέπεται. Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) που έχει ισχύ τόσο στο Ν.4178/13 (άρθρο 8) αλλά και στο Ν. 4495 (άρθρο 97), και αναφέρει ότι:
Άρθρο 51
1. Για την εφαρμογή της παρ.1 α του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ως περιοχή του ακινήτου, για τα εντός σχεδίου πόλεως ευρισκόμενα ακίνητα, νοείται το οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκεται το ακίνητο.
Μπορεί να γίνει τακτοποίηση στη χρήση;
Έχει δημοσιευτεί κάποια διευκρίνηση ότι Ο.Τ. θεωρείται ο δρόμος που έχει πρόσωπο το ακίνητο ή κάτι που να προσδιορίζει διαφορετικά τον όρο του Ο.Τ. στον συγκεκριμένο άρθρο;

Ο ορισμός του οικοδομικού τετραγώνου δίνεται στο άρθρο 2 παρ. 48 του Ν.Ο.Κ. «Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.»

Για να δηλωθεί μία συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
ii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (για κτήρια που έχουν άδεια)
iii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο κατασκευής (για κτήρια που δεν έχουν άδεια)
iv. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης (για κτήρια που έχουν άδεια και άλλαξαν αυθαιρέτως την χρήση)

Η γνώμη μας για το ερώτημά σας είναι ότι εφόσον από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή η χρήση δεν επιτρεπόταν για το ακίνητο δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ` αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγουμένου εδαφίου μπορεί να αφορούν και **τμήματα οικοδομικών τετραγώνων** ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

1698. Θα ήθελα να με ενημερώσετε στο εξής θέμα : Σε τεμάχιο όπου βρίσκεται αυθαίρετη ισόγεια κατοικία και ανήκει στην ιδιοκτήτρια 100 % , μπορώ να χρησιμοποιήσω Έγκριση Κ.Ε.Α. που ανήκει στο σύζυγό της ώστε να έχω μείωση του προστίμου;

Η παρ.7 του άρθρου 103 δεν διευκρινίζει όπως στην παρ.1 και 2 για άτομα που βαρύνουν φορολογικά.

Βάση των διατάξεων της Κ.Υ.Α. με αρ. πρωτ. Γ.Δ.5οικ.2961-10 με θέμα «Καθορισμός των όρων και των προϋποθέσεων εφαρμογής του προγράμματος Κοινωνικό Εισόδημα Αλληλεγγύης» ο έλεγχος για την ένταξη γίνεται ως ωφελούμενη μονάδα (πολυπρόσωπο νοικοκυριό) όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 της απόφασης και όχι ατομικά. Επίσης με βάση το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης η υποβολή της αίτησης γίνεται από τον/ την υπόχρεο ή το/ τη σύζυγο του υπόχρεου υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του νοικοκυριού.

Άρα εφόσον πληρούνται και οι προϋποθέσεις της παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 σχετικά με την κύρια κατοικία (δηλαδή η συγκεκριμένη κατοικία στην δήλωση του Ε1 αποτελεί την κύρια κατοικία) αλλά και της παρ. 12 του άρθρου 100 σχετικά με το εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες για την κύρια κατοικία μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης λόγω Κ.Ε.Α.

1699. Σε εκτός σχεδίου πόλης περιοχή, υφίσταται διώροφη κατοικία με οικοδομική άδεια του 1982 και αρχή εργασιών μετά την 1/1/1983 σύμφωνα με τη θεώρηση της αστυνομίας και του ΙΚΑ που φαίνεται στην οικοδομική άδεια .

Το γήπεδο στο οποίο κατασκευάστηκε η ανωτέρω διώροφη κατοικία είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αντιθέτως με τα όσα αναγράφονται στην οικοδομική άδεια και στο τοπογραφικό της (στην πραγματικότητα είναι 3 στρέμματα αντί 9 που αναγράφεται στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας).

Το κτήριο δεν έχει παραβάσεις ή υπερβάσεις σε σχέση με τα προβλεπόμενα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.

Έτσι θα ήθελα να σας ρωτήσω τα εξής:

1) Ως παλαιότητα μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (1982) παρά το ότι οι εργασίες ξεκίνησαν μεταγενέστερα (1983) ;

2) Το κτήριο θεωρείται ότι έχει οικοδομική άδεια ή όχι;

3) Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκεκριμένη στατική μελέτη της οικοδομικής άδειας, σε περίπτωση που το κτίριο θεωρηθεί κατασκευασθέν μετά την 1/1/1983, χρειάζεται εκ νέου στατική μελέτη ; Η μπορώ να ανεβάσω την παλιά στο σύστημα;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως. **Δείτε και Ε/Α 1112**

Όσο αφορά τα 3 ερωτήματα που θέσατε:

1) η απόδειξη του χρόνου κατασκευής γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/17. Δεν μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ούτε και η θεώρησης της αστυνομίας ή του ΙΚΑ. Σύμφωνα με την παρ. 4 του παραπάνω άρθρου για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες. Δείτε και Ε/Α 1539.

2) Εάν θα έπρεπε να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 και σύμφωνα με το παράρτημα Α θα έπρεπε να επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο αφού δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια. Διαφορετικά για άλλη χρήση πέρα της τακτοποίηση ισχύει ότι προαναφέρθηκε παραπάνω.

3) Στην συγκεκριμένη περίπτωση θεωρούμε ότι δεν χρειάζεται να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας. Αρκεί μια αιτιολόγηση στην τεχνική έκθεση διότι προφανώς και εμπίπτει στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1700. Σε κληροτεμάχιο, εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτιο και οικοδομήσιμο βρίσκεται διώροφο κτίσμα, τμήμα του οποίου έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (με ολοκληρωμένη την γ φάση - απόφαση Νομάρχη) ενώ ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 για το υπόλοιπο τμήμα. Ύστερα από τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος διαπιστώθηκε ότι δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς η διανομή για το τεμάχιο με αποτέλεσμα να μην έχει οριοθετηθεί (περίφραξη) σωστά το γήπεδο και τμήμα του κτίσματος να βρίσκεται εκτός του εν λόγω κληροτεμαχίου και μάλιστα να μπαίνει σε δημόσιο χώρο (αδιάνοιχτος δρόμος). Σημειώνεται ότι στο τοπογραφικό διάγραμμα που συμπληρώνει την υπαγωγή στον Ν. 1337/83 δεν αναφέρεται πουθενά η διανομή και το γήπεδο φαίνεται να συνορεύει με ιδιοκτησία κι όχι με δημόσιο χώρο.

Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4495/17 μόνο το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου ενώ δεν αποτελεί στατικά ανεξάρτητο τμήμα;

Εκτός σχεδίου και γ΄ φάση του ν.1337/1983 δεν μπορεί να ολοκληρωθεί από την στιγμή που το ακίνητο δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο. Το ότι υπάρχει και δεν έχει ανακληθεί η απόφαση βέβαια είναι μια άλλη ιστορία.

Από τα αναφερόμενα στην ερώτησή σας και θεωρώντας ότι δεν έχει επέλθει κάποια διοικητική πράξη που να δημιούργησε μετέπειτα το δρόμο, η αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρο 89 του ν.4495/2017 από την στιγμή που τμήμα της είναι εντός δημοσίου χώρου. Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου και ας μην είναι στατικά ανεξάρτητο. Στα σχέδια θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και στην τεχνική έκθεση θα γίνεται αναφορά και για το τμήμα που βρίσκεται σε δημόσιο χώρο και την αδυναμία τακτοποίησής του. Τέλος, σίγουρα και έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για να αποφύγουμε τα δεν ήξερα, δεν κατάλαβα κ.λπ. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

1701. Αποθήκη που έχει ανεγερθεί προ 28/7/2011 στο δασικό τμήμα γηπέδου εκτός σχεδίου, δύναται ,σύμφωνα με την παρ. 5. β) του αρθ. 107 του ν4495/2017, να υπαχθεί στην παρ. 1. α) του άρθρου 106, και να κατεδαφιστεί ύστερα από έγκριση εργασιών κατεδάφισης της αρμόδιας ΥΔΟΜ, όπως προβλέπεται στην παρ. 5. γ) του άρθρου 107;

Το ερώτημα υποβάλλεται γιατί , με βάση την 54/1314 ερωταπάντηση, στο ν.4178/13 δεν υπήρχε τέτοια δυνατότητα. (Πέραν βεβαίως της διεξόδου που προτείνατε).

Δυστυχώς η διατύπωση «ή εμπίπτουνε στην παράγραφο 2 του άρθρου 89» της παρ. 5 περ. β του άρθρου 107 του ν.4495/2017 δεν είναι σαφής κατά την γνώμη μας και θα έπρεπε να είχε διευκρινιστεί είτε με εγκύκλιο είτε να επαναδιατυπωθεί με κάποια από τις τροποποιήσεις του νόμου. Διότι είτε αναφέρεται στις κατασκευές όπου βάση της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο και επιτρέπει την κατεδάφισή τους, είτε ήθελαν να παραπέμψουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 για τα ακίνητα που δεν χρειάζεται να δηλωθούν είτε αναφέρεται στις

δηλώσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 όπου σε ορισμένες περιπτώσεις επιτρεπόταν η κατ' εξαίρεση βάση αυτής της παραγράφου υπαγωγή.

Στην περίπτωσής σας έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι μπορεί να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμοδίου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο και συγκεκριμένα την περ. γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει. Δυστυχώς όμως η συγκεκριμένη διάταξη θα τεθεί σε ισχύ σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 δηλαδή από 15/10/2018 (ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983). Μέχρι τότε είναι σε ισχύ η παρ. 4 του άρθρου 4 του ΝΟΚ και ισχύει η απάντηση στην ερώτηση 1314. Επομένως λίγο υπομονή.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν.4495/17 μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1,2 (τοπικά παρατηρητήρια) και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του νόμου 4495/2017.

1702. Πότε λήγει η προθεσμία για τη δυνατότητα υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας σε υπαγωγές που έγιναν με το Ν.4178/13;

Η απάντηση στην ερώτηση σας δεν δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης στατικής επάρκειας και Τεχνικής έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν, εντός δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν.4495/17 (δηλαδή μέχρι 3/11/2018), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17.

1703. Σε οριζόντια ιδιοκτησία δώματος 40μ^2 - ρετιρέ (σύμφωνα με την ΟΑ) έγινε αυθαίρετη προσθήκη 20μ^2. Επομένως, το σύνολο της οριζόντια ιδιοκτησίας σήμερα είναι 60μ^2. Εάν η επιφάνεια συνολικά του δώματος είναι 200μ^2, υπάρχει απαλλαγή από την στατική επάρκεια (τα 20μ^2 μικρότερα του 20% της επιφάνεια του δώματος);

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση που αναφέρατε μπορεί να ενταχθεί είτε στην περίπτωση δ) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το 20% της επιφάνειας αυτού είτε στην περίπτωση ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ. και ως εκ τούτου να απαλλαχθεί από την υποβολή της μελέτης στατικής επάρκειας.

1704. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις για μη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας δεν αναφέρεται τίποτα για τα στέγαστρα και υπόστεγα στον ακάλυπτο. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για τέτοιες ανεξάρτητες κατασκευές μη ουσιώδους σημασίας;

Τα στέγαστρα και τα υπόστεγα στον ακάλυπτο σύμφωνα με τον ΕΑΚ ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 (κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού). Επομένως σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

1705. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Δόμησης προστίθενται οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης και υπολογίζεται το ποσοστό υπέρβασης σε σύγκριση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου / γηπέδου. Ο Συντελεστής που θα προκύψει θα χρησιμοποιηθεί και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης ή αυτοί έχουν ΣΥΔ=1,00;

Δείτε και την Ε/Α 1618. Θεωρούμε ότι θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου. Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι μετρούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση πάντως ο Συντελεστής Υπέρβασης Δόμησης που έχει υπολογιστεί θα είναι ο ίδιος και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης.

1706. Πρόκειται να προχωρήσω σε υποβολή δήλωσης όπου ο ιδιοκτήτης του ακινήτου με ποσοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και των επ' αυτού ακινήτων είναι 50% και είναι ΑΜΕΑ (με ποσοστό αναπηρίας 82%), και το υπόλοιπο 50% ανήκει στην σύζυγό του με την οποία κάνουν κοινή φορολογική δήλωση. Το ερώτημά μου είναι αν δικαιούται και εκείνη την έκπτωση (ως πρόσωπο που επιβαρύνεται φορολογικά από τον σύζυγο).

Άρθρο 103 - Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.

Για να διερευνήσουμε πότε ο/η σύζυγος βαραίνει φορολογικά την/τον σύζυγο ανατρέχουμε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και συγκεκριμένα στο άρθρο 11 του Ν.4172/2013 όπου αναφέρεται ότι:

1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:

α) ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο "φορολογητέο" εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

Ο νέος ΚΦΕ χρησιμοποιεί τον όρο εξαρτώμενα μέλη, αντί του όρου προστατευόμενα μέλη ή της έννοιας «πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν τους φορολογούμενους» που χρησιμοποιούσαν οι προηγούμενες διατάξεις.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον ο σύζυγος έχει φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής δεν θεωρείται ότι επιβαρύνει φορολογικά την σύζυγο και δεν δικαιούται και αυτή την έκπτωση. Τα παραπάνω καλό είναι να ελεγχθούν και σε συνεννόηση με τον λογιστή του ιδιοκτήτη.

1707. Τα θέματα που θα ήθελα να διευκρινιστούν αφορούν μονοκατοικία, εντός σχεδίου οικισμού, με οικοδομική άδεια του 1997 η οποία έχει εκδοθεί στο όνομα των δύο συζύγων που είναι και ιδιοκτήτες. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά στο Ε9 αναφέρεται ότι ο κάθε ένας έχει ποσοστό ιδιοκτησίας 50%. Υπάρχει συμβόλαιο αγοραπωλησίας του οικοπέδου, όπου εκεί αναφέρεται η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία του οικοπέδου πριν βγει η άδεια για το κτίριο.

1. Στο άρθρο 99 αναφέρεται ότι μπορεί να κάνει αίτηση μόνο ο συνιδιοκτήτης αλλά στο άρθρο 98, παρ.4 αναφέρεται ότι κάτι τέτοιο ισχύει μόνο εάν υπάρχει σύσταση Ο.Ι ή Κ.Ι. Σε αυτή την περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι θα πρέπει να γίνουν δύο αιτήσεις ή μπορεί να κάνει αίτηση μόνον ο ένας? Εάν γίνει μία αίτηση, θα την κάνει ένας από τους δύο ιδιοκτήτες και ο άλλος θα δώσει συναίνεση? Στην περίπτωση της μίας αίτησης θα γίνουν φύλλα καταγραφής ανά ιδιοκτήτη με το ποσοστό που του αντιστοιχεί? Για τις υπερβάσεις δόμησης, μπορεί να διαχωριστεί το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτήτη, στην κατηγορία 3 και στις λοιπές παραβάσεις όμως όχι, θα γίνει ένα ΦΚ για την κατ. 3 και ένα για λοιπές παραβάσεις και θα πληρωθούν μία φορά, σωστά?

2. Στο ίδιο ακίνητο, το υπόγειο το οποίο στην άδεια φαίνεται ότι έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. και η στάθμη του δαπέδου είναι σχεδιασμένη στο -1,00μ., στην πραγματικότητα έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 2,60μ. και η στάθμη του δαπέδου έχει κατασκευαστεί στο -0,40μ, δηλαδή έχει γίνει ανύψωση στάθμης υπογείου. Επίσης, εσωτερικά έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc, αλλά κατά τα άλλα δεν έχει αλλάξει η χρήση του, που ήταν αποθήκη - γκαράζ. Είναι σωστό να υπολογίσω το πρόστιμο με υπέρβαση δόμησης χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης κατά το Αρθ. 100, παρ. 7 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος) και την υπέρβαση ύψους με αναλυτικό? Επίσης εξωτερικά, έχουν γίνει κάποιες διαμορφώσεις με κηπευτικό χώμα ώστε να μειωθεί το ύψος από το διαμορφωμένο έδαφος μέχρι την κάτω επιφάνεια της οροφής του υπογείου, το γεγονός όμως ότι έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc αλλάζει την χρήση του χώρου σε κύρια βάσει ΓΟΚ '85, σωστά? Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να δηλωθεί το υπόγειο σαν χώρος κύριας χρήσης στον ΕΝΦΙΑ? Στο μέλλον θα μπορέσουν, αν θελήσουν να κάνουν εσωτερική διαρρύθμιση και το χρησιμοποιήσουν σαν κατοικία?

3. Ως προς την στατική επάρκεια, το κτίριο είναι κατηγορίας Σ2, αλλά αν θεωρήσουμε ότι είναι ξεμπάζωμα υπογείου δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας εάν το 75% των περιμετρικών τοίχων είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα ή μπατική οπτοπλινθοδομή. Πώς αποδεικνύεται ο τρόπος κατασκευή, θα πρέπει να γίνουν τομές στην τοιχοποιία?

1. Είναι απλή η περίπτωση και δεν καταλαβαίνω το λόγο που έχετε μπει σε αυτή την λογική που περιγράφεται στο ερώτημά σας. Προφανώς θα γίνει μία αίτηση στην οποία θα δηλωθούν και οι δύο συνιδιοκτήτες. Ο ένας θα υπογράψει την ΥΔ ανάθεσης, την ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β και ο άλλος θα δώσει μια ΥΔ συναίνεσης. Θα γίνουν τόσα φύλλα καταγραφής όσα πιστεύετε ότι απαιτούνται για να δηλωθούν οι υπερβάσεις **χωρίς** να υπολογισθεί η αναλογία με βάση το ποσοστό του κάθε συνιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται μόνο σε περίπτωση ύπαρξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/17) και σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

2. Σχετικά με την ανύψωση του κτιρίου διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ. 10)

- Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής λόγω της ανύψωσης του κτιρίου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- Εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για μεγαλύτερη υπέρβαση. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Επιλέγεται στο Φ.Κ. στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης ύψους στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.
- Διαφορετικά εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται χρήση των συντελεστών του παραρτήματος Α.

Επειδή η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων και επειδή στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχουν εγκαταστάσεις για wc και κυρίως για κουζίνα κατά τη γνώμη μας θεωρείται κατοικία. Υπάρχει και σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Όπως σωστά αναφέρεται το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΔ κύριων χώρων αφού πλέον δεν μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο λόγω της ανύψωσης και όχι με χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης της παρ. 7 του άρθρου 100. Όσον αφορά τον ΕΝΦΙΑ, προφανώς και θα πρέπει να γίνει διόρθωση του Ε9 ώστε ο χώρος να δηλωθεί ως κύριας χρήσης.

Με βάση την κείμενη νομοθεσία και συγκεκριμένα το άρθρο 41 του ν.4495/17, εφόσον ο χώρος που ήταν με βάση την άδεια υπόγειος δηλωθεί σαν κατοικία, μπορεί να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων.

Οι εξωτερικές διαμορφώσεις θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε ανύψωση της στάθμης, επομένως θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της περ. ε του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, διότι δεν αφορά υπόγειο που ξεμπαζώθηκε. Δείτε εάν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την περ. ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης είτε διαφορετικά την 3η παράγραφο του άρθρου 3 (συμβουλή να λάβετε την γνώμη ενός έμπειρου πολιτικού μηχανικού στα στατικά)

1708. Παρακαλώ για τη γνώμη σας για τα παρακάτω θέματα:

Α. Κατασκευάσθηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικός Χώρος και το 1997 έγινε αυθαίρετα διαχωρισμός του (Αλλαγή διαμερισμάτωσης) και συστάθηκε στο χώρο αυτό οριζόντια ιδιοκτησία. Στην μία οριζόντια ιδιοκτησία "Β" με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33%, έγινε ταυτόχρονα με την σύσταση και αλλαγή χρήσης σε εμπορική χρήση. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας, της ιδιοκτησίας "Β" σύμφωνα με την άδεια είναι 590μ2 (νόμιμο περίγραμμα), στην οποία έγιναν αυθαίρετες επεκτάσεις πριν από 31/12/1982 συνολικού επιπλέον εμβαδού 30μ2. Η αναλογία της ιδιοκτησίας αυτής στην επιτρεπόμενη δόμηση εμπορικής χρήσης από τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης είναι 600Χ33%=198μ2.

Η δήλωση θα περιλαμβάνει

1. Ένταξη 30μ2 σαν βιοτεχνία με παλαιότητα προ 31/12/1983. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων 1,4 εμβαδού 590+30-198=422μ2 με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 30/198=15%, και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση, ή

2. Ένταξη 30μ2 σαν εμπορική χρήση με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 30/198=15%,. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων 1,4 εμβαδού 590-198=392μ2 με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 0/198=0%%, και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση ;

Β. Στην προαναφερόμενη Βιοτεχνία η οποία κατασκευάστηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3.824,00μ2, η άδεια χορηγήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 6 (ανέγερσις οικοδομών επί

γηπέδων εχόντων πρόσωπο επί τμημάτων Επαρχιακών οδών) του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28), όπως ίσχυε τότε, χωρίς να γίνει χρήση κάποιας παρέκκλισης με την έννοια που περιγράφεται στο παραπάνω ΠΔ.

Η ερώτηση είναι αν από μόνο του το άρθρο 6 του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28) είναι παρέκκλιση, η οποία σχετίζεται με την λέξη «παρέκκλιση» που αναφέρεται στο κείμενο «βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση» της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17.Ακόμη στην διατύπωση της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17, αναφέρεται «όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία». Φαντάζομαι ότι η αλλαγή χρήσης με συντελεστή αλλαγής χρήσης εφαρμόζεται και στην αλλαγής χρήσης από βιομηχανία σε εμπορική χρήση (κατάστημα), και όχι μόνο σε κατοικία.

Α. Επειδή η διάταξη του αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38). Στην περίπτωσή σας έχουμε σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3824,00 τ.μ. κατασκευασμένο βιοτεχνικό κτίριο σύμφωνα με το ΠΔ/23-10-28. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ΠΔ/24-5-85 ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) θα μπορούσε να δομηθεί μέγιστη επιφάνεια εμβαδού 600 τ.μ. για εμπορική χρήση.
Άρα στην οριζόντια ιδιοκτησία Β με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33% αντιστοιχεί δόμηση για εμπορική χρήση 33% x 600 τ.μ. = 198 τ.μ. όπως σωστά αναφέρετε. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας της ιδιοκτησίας Β σύμφωνα με την άδεια είναι 590 τ.μ. (νόμιμο περίγραμμα) και αυθαίρετη επέκταση 30 τ.μ..
Η σωστή δήλωση για την ιδιοκτησία Β θα περιλαμβάνει:

1) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια των 198 τ.μ. που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση (Βιοτεχνικός χώρος) σε κύρια (εμπορική χρήση) και δεν αντίκειται ως προ το μέγεθος στις ισχύουσες διατάξεις. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του ν.4495/17 (αναλυτικός προϋπολογισμός)
2) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια 590 – 198 = 392 τ.μ. που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης.
3) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια 30 τ.μ. με ΥΔ κύριων χώρων, ΥΚ και οποιαδήποτε επιπλέον επιλογή απαιτείται.
4) 1 Φ.Κ. με επιλογή της διαφορετικής διαμερισμάτωσης (δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως λοιπή παράβαση πλέον λόγω της ύπαρξης επιπλέον υπερβάσεων στην δήλωση όπως γινόταν με το ν.4178/13)

Για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης για τα Φ.Κ. 2 και 3 θα επιλεγεί άνω του 200%, το οποίο προκύπτει από την σχέση (392 + 30) / (600 * 33%) = 213,13%

Β. Η συγκεκριμένη διάταξη αφορά οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. Οι δυο περιπτώσεις που αναφέρονται στο νόμο είναι μερικά παραδείγματα που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη διάταξη και όχι τα μοναδικά στα οποία εφαρμόζεται. Η λέξη παρέκκλιση που αναφέρεται στην παρ. 7 του αρθ. 100 το ν.4495/17 αφορά την πρόβλεψη του ΠΔ/24-5-85 για την εκτός σχεδίου δόμηση σε βιομηχανικά κτίρια να δοθεί υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται παρέκκλιση για από τους όρους δόμησης που καθορίζει.

1709. Σε τακτοποίηση αυθαιρέτου στο οποίο οι υπερβάσεις των Κ.Χ. είναι 24,5 τ.μ. και επίσης υπάρχουν αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι ανοικτοί στα 30 τ.μ. επιφάνεια κάλυψης (οι οποίοι δε προσμετράνε στη δόμηση) μπορεί να χρησιμοποιηθεί το άρθρο 2 παράγραφος ι του ΦΕΚ Β 1643 σχετικά με την μη απαίτηση εκτέλεσης Μελέτης Στατικής Επάρκειας όταν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διαιρεμένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.;

Θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της συγκεκριμένης διάταξης για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας καθότι στην περίπτωσή σας το σύνολο της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών είναι 24,5 + 30 = 54,5 τ.μ. > 25 τ.μ. που αναφέρει η περ. ι του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Στην επιφάνεια για τον έλεγχο των 25 τ.μ. προσμετράτε και αυτή των ημιϋπαίθριων χώρων από την στιγμή που δεν αποτελούν στατικά ανεξάρτητα τμήματα και προφανώς ο φέρον οργανισμός τους είναι μονολιθικά συνδεδεμένος με αυτόν του κτιρίου.

1710. Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (φεκ 1643 Β/11-5-2018)

Στην ανωτέρω απόφαση και συγκεκριμένα στο άρθρο 2-παράγρ.γ αναφέρει ότι: σε αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προεξέχουν έως 2,00 μ. ή αυθαίρετες επαυξήσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25% δεν υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Εάν ερμηνεύω σωστά την λέξη «προεξοχή»; ότι δηλ. είναι το πλάτος του προβόλου, αυτό σημαίνει ότι σε ένα κτίριο στο οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. εξώστης, και στην πραγματικότητα κατασκευάστηκαν, αυθαίρετα, εξώστες πλάτους μέχρι 2,00 μ., δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Από την άλλη, εάν στην Ο.Α. προβλεπόταν εξώστης πλάτους 50 εκ., και στην πραγματικότητα το πλάτος του είναι 65 εκ., απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Επειδή, όπως φαίνεται, κάτι δεν πάει καλά με την διατύπωση, μήπως γνωρίζεται, σας παρακαλώ, τι μπορεί να εννοεί η συγκεκριμένη παράγραφος?

Δεν διαφωνούμε με το σκεπτικό σας το οποίο η αλήθεια είναι ότι αποτελεί και άποψη αρκετών εκ των συναδέλφων σχετικά με την ερμηνεία της παραπάνω περίπτωσης. Θεωρούμε όμως ότι είναι παράλογο το να απαλλάσσεται από μελέτη στατικής επάρκειας ένας εντελώς αυθαίρετος εξώστης ανοίγματος έως 2,0 μέτρα και αντίθετα να απαιτείται μελέτη για αυθαίρετη επαύξηση της προεξοχής εξώστη μέχρι ποσοστού 25% που η κατασκευή του προβλεπόταν βάση οικοδομικής άδειας.

Η γνώμη μας για την συγκεκριμένη περίπτωση είναι ότι εξώστης είτε εντελώς αυθαίρετος είτε που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχει μεγαλώσει και ο οποίος έχει άνοιγμα έως 2,0 μέτρα απαλλάσσεται από την μελέτη στατικής επάρκειας. Εάν όμως π.χ. είχαμε εξώστη που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια με άνοιγμα 2,0 μέτρα και κατασκευάστηκε 2,6 μέτρα δλδ επαύξηση κατά (2,6-2,0)/2,0 = 30% της προεξοχής του τότε υπάρχει απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας.

1711. Σε περίπτωση μόνο υπέρβαση ύψους (χωρίς υπέρβαση δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας Β' ορόφου σε τριώροφη οικοδομή (με Ο.Α 92') , της οποίας το συνολικό ύψος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο της περιοχής και άρα δηλώνεται με Υ.Υ (ΚΑΤ.4) , απαιτείται ΜΣΕ;

Για την υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι μόνο η περ. ια του άρθρου 2 μπορεί να έχει εφαρμογή ώστε να μην απαιτείται ΜΣΕ.

1712. Έχοντας υπόψη, Α) το Ν.4495/17 αρθ. 99 παρ. η, Β) το ΦΕΚ 1643Β/11.05.2018 και Γ) ΦΕΚ 101Α/12.06.2018 το ερώτημα μου είναι :

Έχω 4όροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο. Εξετάζουμε την οριζόντια ιδιοκτησία (ισόγειο κατάστημα με υπόγειο) στο οποίο έχει επέλθει αλλαγή χρήσης τμήματος (Ε=210,00τμ) του υπόγειου αποθηκευτικού χώρου σε κατάστημα (χώρο κύριας χρήσης). Το υπόγειο είναι ίσης επιφανείας με το ισόγειο (Ε=490,00τμ), κατασκευασμένο με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία και οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία καλύπτουν ποσοστό άνω του 75% της περιμέτρου. Για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση μηχανικού?

Σας καλύπτει η περ. ε και η περ. ια (αφού τα φορτία λόγω της αλλαγής χρήσης ασκούνται στην εδαφόπλακα) του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και ως εκ τούτου υποβάλλεται μόνο τεχνική έκθεση.

1713. Θα ήθελα να θέσω ένα ερώτημα αναφορικά με την έκπτωση 20% για την πληρωμή των προστίμων για την τακτοποίηση αυθαιρέτων. Το ερώτημα είναι εάν δεν δηλώνει προστατευόμενα μέλη, δικαιούται την ανωτέρω έκπτωση και αν ναι, ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να συγκεντρώσει;

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στις περιπτώσεις κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 ευρώ όπου καταβάλλεται ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου διότι το ερώτημα μας δεν έχει διατυπωθεί με σαφήνεια.

Η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια και δεν χάνεται είτε δηλώνει προστατευόμενα μέλη είτε όχι. Ως απόδειξη μπορεί να χρησιμοποιηθεί πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ή /και αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί η επιφάνεια της κύριας κατοικίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Δείτε και Ε/Α 120, 123 και 1078

1714. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας σχετικά με τις μειώσεις των προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (άρθρο 103). Η μείωση που δίνεται για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% (παράγραφος 1) θεωρείται ότι μπορεί να δοθεί και για χρήσεις εκτός κατοικίας (π.χ. κατάστημα, κέντρο διασκέδασης κ.α.);

Το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδάλλως εμφανίζει το μήνυμα « Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν. 4495/17»

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και την διατύπωση της παρ. 1 του άρθρου103, θεωρούμε ότι η έκπτωση για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% ισχύει και για χρήσεις εκτός κατοικίας.

1715. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου με υφιστάμενη διώροφη οικοδομή με κατάστημα στο ισόγειο Ε = 90,25 ΤΜ και κατοικία Ε = 109,75 ΤΜ στον όροφο και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:
Α) Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία στο ισόγειο και τελικής επιφάνειας Ε = 158,60 ΤΜ
Β) Επέκταση κατοικίας στον όροφο και τελικό Ε = 134,10 ΤΜ
Μπορώ να δηλώσω στο σύνολο της οικοδομής την μείωση προστίμου λόγω αναπηρίας > 67 % αν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 103 του Ν.4495/ 2017 όπου αναφέρει ότι πρέπει να είναι κυρία κατοικία συμφώνα με το άρθρο 100 παρ.12, το παραπάνω τηρεί τις προϋποθέσεις ένταξης της κύριας κατοικίας και της ειδικής μείωσης λόγο αναπηρίας στο σύνολο της οικοδομής για τις αυθαιρεσίες ή δεν μπορεί να πάρει την ειδική μείωση ??

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 «Άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 24.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου…».

Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, με βάση τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενο κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό (Δείτε Ε/Α 1078). Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων. Για επιφάνεια κατοικίας μεγαλύτερη από την υπολογισθείσα με την παραπάνω διαδικασία, η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην υπολογισθείσα επιφάνεια σε ένα Φ.Κ. και η επιπλέον επιφάνεια δηλώνεται σε άλλο Φ.Κ. χωρίς την έκπτωση. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

Υποθέτοντας ότι έχουμε οικογένεια με δύο τέκνα και ως κυρία κατοικία στην φορολογική τους δήλωση έχουν αυτή του ορόφου, οι στεγαστικές του ανάγκες αντιστοιχούν σε εμβαδόν 70 + 2 x 15 = 100 τ.μ. Επειδή τα νόμιμα μέτρα της κατοικίας είναι 109,75 > 100 δεν δικαιούνται την μείωση για τις αυθαιρεσίες του ορόφου και φυσικά σε καμιά περίπτωση για αυτές του ισογείου.

1716. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα το όποιο είναι αυθαίρετο χωρίς οικοδομική άδεια χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Από την στιγμή που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/ γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής ύψους.

1717. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα με Ο.Α στο όποιο έγινε προσθήκη κατ' επέκταση αυθαίρετα χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.

2) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1718. Σε άδεια προβλέπεται η κατασκευή πισίνας 10x10m κάτοψης με 2m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο 0,00. Στην υλοποίηση κατασκευάζεται πισίνα 10x10m κάτοψης στην ίδια οριζοντιογραφικά θέση με 3m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο -2,00m. Πώς υπολογίζω τον όγκο υπέρβασης;
α) ελέγχω ότι οι κατόψεις αλληλεπικαλύπτονται, οπότε η διαφορά οφείλεται στην υπέρβαση στο βάθος κατά 1m, συνεπώς προκύπτουν 10x10x1=100m3;
β) συσχετίζω τις πισίνες και στις 3 διαστάσεις οπότε διαπιστώνω ότι η πισίνα που υλοποιήθηκε κατασκευάστηκε κάτω το πυθμένα της πισίνας της αδείας, συνεπώς δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη όγκου, δηλαδή αυθαίρετη είναι όλη η πισίνα με 10x10x3=300m3;

Θεωρούμε πιο ρεαλιστική επιλογή την α. Η β είναι αρκετά αυστηρή.

1719. Για αυθαίρετη μετατροπή χώρου ιδιοκτησίας μου από ΒΧ σε ΚΧ, σύμφωνα με το άρθρο 87 εάν δεν προσκομίσω κανένα φορολογικό στοιχείο ή δημόσιο έγγραφο μπορώ απλά να δεχτώ την ύπαρξη της αυθαιρεσίας χωρίς παλαιότητα και έτσι να μην προσκομίσω κανένα απολύτως αποδεικτικό στοιχείο αυτής της αλλαγής, όπως τιμολόγια...δηλαδή δεν απαιτείται καμία περαιτέρω ανάλυση στην τεχνική μου έκθεση;

Σύμφωνα με την περ. γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής (τα τιμολόγια δεν μπορούν να θεωρηθούν αποδεικτικό στοιχείο διότι δεν αποτελούν δημόσιο έγγραφο) λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 87. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται μνεία απλά της συγκεκριμένης διάταξης στην τεχνική έκθεση. Δείτε και Ε/Α 1566, 1613 και 1663

1720. Σε απάντηση της 1071 ερωταπάντησής σας εάν στην ίδια ιδιοκτησία δεν υπήρχε μόνο η αυθαιρεσία 50μ2 υπόγειου χώρου με βοηθητικής χρήσης, αλλά και 100μ2 αυθαίρετος χώρος κύρια χρήσης, τότε
α) στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα είχα συντελεστή ΥΔ =(0+100)/200<100% κοινό ή
β) Στο Φ.Κ. του υπογείου βοηθητικής χρήσης θα είχα <50% και στο Φ.Κ. του χώρου κύριας χρήσης <100%;

Το α. Στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα έχουμε τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης που προκύπτει από την σχέση 100/200 = 50%, δηλαδή την επιλογή 50 έως 100%. Στον αριθμητή δεν θα προσμετρήσουμε τα 50 τ.μ. του υπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Δείτε και Ε/Α 690

1721. Ο μηχανικός υποχρεούται να επισυνάψει στην τεχνική έκθεση το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού συμπληρωμένο, ή μπορεί απλά να αναφέρει το συνολικό ποσό όλου του αναλυτικού προϋπολογισμού;

Θεωρούμε πως καλό είναι να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση και συμπληρωμένο το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού και να μην γίνεται μια απλή αναφορά μόνο στο ποσό.

1722. Σε δυόροφη μεζονέτα με υπόγειο (το οποίο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και λόγω μερικής εκχωμάτωσης έχει δημιουργηθεί cour-anglaise), κατασκευάστηκε και δεύτερο υπόγειο κάτω από το προηγούμενο, εξ' ολοκλήρου μέσα στο έδαφος, με πρόσβαση φυσικά μέσα από το πρώτο υπόγειο. Το τελευταίο υπόγειο (με χρήση αποθήκη-λεβητοστάσιο) μπορώ να το υπολογίσω με αναλυτικό λόγω του ότι δεν θα έπαιρνε δόμηση, αφού στο πρώτο υπόγειο δίνω δόμηση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια;

Δεν δύναται να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του δεύτερου υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το δεύτερο υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επισημαίνουμε ξανά ότι δεν πρέπει να συγχέουμε το τι θα μετρούσε ή όχι στην δόμηση σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας νομιμοποίησης και το πως υπολογίζουμε το πρόστιμο για μια αυθαίρετη κατασκευή με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Το ότι το πρώτο υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και για τον υπολογισμό του προστίμου δηλώνουμε ΥΔ δεν συνεπάγεται και το ότι δίνουμε «δόμηση».

1723. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή - μπετόστρωση εξωτερικού ακάλυπτου χώρου < 1/3 ακάλυπτου, κατασκευασμένο το 2015. Έχει γίνει στις 27/6/2016 θυροκόλληση από την Πολεοδομία με πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης. Μπορώ να μπω στο Ν.4495/2017 άρθρο 94 (ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011), παρ. 4 - δ;

Η περ. δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, **με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους**.

Στην περίπτωσή σας από ότι καταλαβαίνουμε το πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής είχε υπολογιστεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις και έχει καταστεί οριστικό (δείτε εγκύκλιο 49110/17/23-10-12 που αναφέρει τις περιπτώσεις που έχουν καταστεί οριστικά τα πρόστιμα ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών). Καλό είναι βέβαια να διευκρινιστεί και με την αρμόδια ΥΔΟΜ το κατά πόσο έχει καταστεί οριστικό το πρόστιμο.

Η πολεοδομική παράβαση είναι ένας νέος όρος του ν.4495/2017 για συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές όπως ορίζονται στο άρθρο 81 παρ. 3. **Στο ν.4495/2017 δεν δίδεται πουθενά η δυνατότητα ώστε οριστικές υποθέσεις επιβολής προστίμων ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών να επανεξετασθούν με βάση τις νέες διατάξεις που καθορίζει**. Η μόνη περίπτωση είναι αυτή της παρ. 4 του άρθρου 81 που αφορά εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του νόμου δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, όπου παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

Στην περίπτωση σας πάντως η συγκεκριμένη αυθαιρεσία, με τις ισχύουσες διατάξεις, θα μπορούσε να θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση βάση της περ. ζ της παρ. 3 του άρθρου 81, **μόνο** εάν προκαλεί μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 20%, δηλαδή πρόκειται για εργασία που εντάσσεται στην κατηγορία 3 της παρ. γ του άρθρου 96.

1724. Ερώτημα για υφιστάμενη δήλωση Ν. 4178 /2013. Σε διώροφη οικοδομή με ΣΟΙ υπάρχει ίδιος ιδιοκτήτης σε δύο ιδιοκτησίες. Η μία είναι κατοικία με αυθαιρεσίες προ του 1975 (κατηγορία 1), ενώ η άλλη κατάστημα με αυθαιρεσίες κατηγορίας 4. Μπορεί να γίνει κοινή δήλωση και για τις δύο σε διαφορετικά Φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια, δεδομένου ότι δεν είναι όλες οι ιδιοκτησίες προ του 75 και το πρόστιμο συνολικά είναι ίδιο σαν να γίνονταν δύο δηλώσεις; Εάν η δήλωση μεταφερθεί στον Ν. 4495/2017 τι θα ισχύει;

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. Α Κατηγορία 1 του ν.4178/2013 στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωσή σας δεν μπορεί να τροποποιηθεί η υφιστάμενη δήλωση του ν.4178/2013 ώστε να ενταχθούν και οι αυθαιρεσίες της άλλης ιδιοκτησίας. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταφοράς της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρο 96 παρ. α - Κατηγορία 1). Επομένως είτε με το ν.4178/2013 είτε με το ν.4495/2017 απαιτούνται δύο δηλώσεις.

1725. Σύμφωνα με τον Ν-4495/17 Αρθ.40 παρ.1 που αφορά "Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας" στη περίπτωση β. αναφέρεται ότι απαιτούνται "...Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕΣΑ".
Ως προς τη διαδικασία ένστασης στον ίδιο νόμο Αρθ. 11 παρ. 4 περί "Λειτουργίας ΣΑ" αναφέρεται ότι "Κατά της απόφασης του ΣΑ που προβλέπεται στις περιπτ. ε, περιπτ. στ και περιπτ. ζ της παρ.1 του Αρθ-7 , ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ένσταση κατατίθεται στο ΣΑ, το οποίο διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ). Η απόφαση του ΠΕΣΑ εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό, μετά την παρέλευση της οποίας τεκμαίρεται η απόρριψή της."
Με βάση τα παραπάνω δεν είναι σαφή τα εξής:
1. Ποιός θα είναι ο συντάκτης της παραπάνω βεβαίωσης; Το ΣΑ ή ο μηχανικός; Αν συντάκτης είναι το ΣΑ η βεβαίωση ζητείται με νέα αίτηση μετά την απόφαση του ΣΑ ή πρέπει να ζητείται στην αρχική αίτηση των ενδιαφερομένων προς το ΣΑ; Επιπλέον απαιτείται βεβαίωση όταν υπάρχει θετική απόφαση του ΣΑ; Σημειώνεται ότι απαιτείται σύνταξη βεβαίωσης από το ΣΑ πέρα της απόφασης θα προκληθεί επιπλέον καθυστέρηση είκοσι (20) ημερών στη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας, από τη στιγμή που γνωστοποιείται η απόφαση του ΣΑ στον ενδιαφερόμενο έως ότου είναι δυνατός ο έλεγχος πληρότητας από την ΥΔΟΜ.
2. Ως προς τι διασφαλίζει τη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας η παραπάνω βεβαίωση; Διότι όταν απαιτείται έγκριση του ΣΑ και έχει δοθεί απορριπτική απόφαση δεν μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας ακόμα και αν έχει κατατεθεί ένσταση, ενώ μπορεί να προχωρήσει μόνο όταν υπάρχει η θετική απόφαση του ΠΕΣΑ.

Με το ν.4546/18 έχει επέλθει τροποποίηση των συγκεκριμένων διατάξεων (παρ. 1 περ. β του άρθρου 40 και παρ. 4 του άρθρου 11) και πλέον δεν απαιτείται η παραπάνω βεβαίωση. Η νέα διατύπωση του άρθρου 40 παρ. 1 περ. β είναι «**εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται**».

1726. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, κατά την οικοδομική άδεια, είχα υπερυψωμένο ισόγειο με υπόγειο που είχε ξεχωριστή είσοδο από τον ακάλυπτο. Στην πραγματικότητα, η στάθμη της θεμελίωσης υπερυψώθηκε και το υπόγειο είναι ισόγειο και το συνολικό ύψος της διώροφης πλέον οικοδομής είναι 6 μ. , το οποίο είναι μικρότερο του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής που είναι 7,50 μ. Αυτή την υπερύψωση (υπέρβαση ύψους) μπορώ να την υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι το συνολικό ύψος της οικοδομής δεν ξεπερνά το επιτρεπόμενο της περιοχής;

Ναι μπορείτε. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 εφόσον αναφερόμαστε σε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1727. Σχετικά με το άρθρο 98 - παρ.4. Συγκύριος εξ αδιαιρέτου σε ιδιοκτησία μπορεί να υπαχθεί στον νόμο χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων πληρώνοντας το παράβολο και το ποσό του αυθαιρέτου που του αναλογεί. Του δίνει το δικαίωμα
1. Μπορεί να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου παρόλο που δεν διαθέτει συγκατάθεση των άλλων δύο;
2. Υπάρχει πρόβλημα μεταβίβασης, έστω του ποσοστού του εάν είτε πληρωθεί πάνω από το 30% ή το ποσοστό που του αναλογεί εάν είναι κάτω από το 30% του προστίμου που του αναλογεί;

1. Ο Αιτών θα πρέπει πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου, παρόλο που δεν διαθέτει την συγκατάθεση των άλλων συνιδιοκτητών, διατηρώντας τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Θα μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

2. Για να μπορέσει να γίνει μεταβίβαση του ποσοστού του θα πρέπει να έχει εξοφληθεί τουλάχιστον ποσοστό 30% του **συνολικού προστίμου** (άρθρο 83 παρ. 10).

1728. Θα ήθελα να ρωτήσω πως αντιμετωπίζεται η αυθαίρετη δόμηση σε κατοικία Ο.Ε.Κ. (έχει παραχωρητήριο) όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού από τον Ο.Ε.Κ. (άρθρο 115 του Ν.4495/17).

Με τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο ν.4546/18 έχει προστεθεί η περ. γ στην παρ. 1 του άρθρου 115 όπου αναφέρει «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

Σε αυτές τις περιπτώσεις καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο. Στο πεδίο τύπος κτιρίου του ηλεκτρονικού συστήματος θα επιλεγεί «κτίρια Ο.Ε.Κ. αρθ.115 παρ. 1γ»

1729. Υπάρχει οικοδομή με οικοδομική άδεια του ΓΕΝΑΡΗ του 2011. Στην συγκεκριμένη οικοδομή έγινε υπέρβαση στη δόμηση σε σχέση με την άδεια, από 100 μ2 κατασκευάστηκαν 120 μ2. Το οικόπεδο που είναι εντός οικισμού και εμβαδού 850 μ2 έχει δυνατότητα δόμησης έως 400 μ2 ,οπότε μπορεί να γίνει αναθεώρηση της άδειας με νόμιμο τρόπο. Το ερώτημα είναι ότι επειδή πρέπει να πουληθεί άμεσα μπορεί να βγει χαρτί από το σύστημα των αυθαιρέτων, για να το χρησιμοποιήσει ο συμβολαιογράφος και στη συνέχεια να προχωρήσει η αναθεώρηση της άδειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 «Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, **ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81**.»

Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία που περιγράφεται στο ερώτημά σας στην καλύτερη περίπτωση θα μπορούσε να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση (περ. δ παρ. 3 του άρθρου 81).

Βάση των όσων προαναφέρθηκαν, μέχρι και την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού ώστε να γίνει η πράξη της πώλησης.

1730. Θα ήθελα να σας παραθέσω το πρόβλημα αυθαίρετης κατασκευής που αντιμετωπίζω :
Διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1956 βρίσκεται σε υπερυψωμένο ισόγειο και βλέπει προς την μεριά του ακάλυπτου της πολυκατοικίας.
Η στάθμη εδάφους του ακάλυπτου είναι 2.5μ κάτω από την στάθμη του ισογείου, ενώ η στάθμη εδάφους στην πρόσοψη είναι 1μ κάτω από τη στάθμη του ισογείου (στην πραγματικότητα και στα σχέδια της πολεοδομίας).
Στο συγκεκριμένο διαμέρισμα έχει κατασκευαστεί :
1) Εξοχή (ή προεξοχή) προς τον ακάλυπτο 1τ.μ. (για τη δημιουργία ντουλάπας) η οποία συνεχίζει σε όλους τους ορόφους από ισόγειο μέχρι ταράτσα (δεν ακουμπάει έδαφος) και δεν υπάρχει στα σχέδια της πολεοδομίας αλλά υφίσταται στα σχέδια της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η μία πλευρά της εξοχής είναι στην οριογραμμή του οικοπέδου.
2) Εξώστης (μπαλκόνι) προς τον ακάλυπτο 1.45τ.μ., ο οποίος δεν υπάρχει καθόλου στα σχέδια της πολεοδομίας ή στα σχέδια της σύστασης.
3) Αλλαγή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα, η οποία οδηγεί στον εξώστη.
Θα ήθελα να μου πείτε αν είναι σωστή η ανάλυση των παραβάσεων:
1) Κατηγορία 1, υπέρβαση δόμησης κυρίων χώρων και υπέρβαση κάλυψης (έχουμε παραβίαση πλάγιων αποστάσεων;)
2) Κατηγορία 1, αναλυτικός υπολογισμός (έχουμε υπέρβαση κάλυψης;)
3) Κατηγορία 1, αλλαγή των όψεων
Όλες οι παραβάσεις χρονολογούνται από την κατασκευή της πολυκατοικίας βάση του σχεδίου της σύστασης αλλά και του τρόπου κατασκευής.

1. Συμφωνούμε για την υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων και την υπέρβαση κάλυψης. Καλύτερη εικόνα για το εάν παραβιάζεται και η πλάγια απόσταση, με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν** στην περιοχή του ακινήτου, έχετε εσείς. Σε κάθε περίπτωση λόγω κατηγορίας 1 το πρόστιμο δεν διαφοροποιείται. Άρα σε περίπτωση αμφιβολίας θα μπορούσατε να επιλέξετε και την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Δείτε και Ε/Α 926

2. Όσο αφορά την κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο καθώς και την μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα θεωρούμε ότι αυτά θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής ως **Κατηγορία 3**. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στον 4178/2013 με την εγκύκλιο 4 ώστε στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Επομένως με βάση το άρθρο 100 παρ. 5 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για παραβάσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96. Δείτε και Ε/Α 1567

Η κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο εμπίπτει στην περ. γγ της Κατηγορίας 3 παρόλο που είναι τελείως αυθαιρέτως. Λόγω όμοιων διατάξεων με τον ν.4178/2013 θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η εγκύκλιος 3 όπου αναφέρει ότι «Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίσταται προ Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της κατηγορίας 3 του ν.4178/2013, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειάς τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό». Η μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα εμπίπτει στην περ. δδ της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Επισημαίνουμε ότι οι εξώστες δεν προσμετρούνταν ποτέ στην κάλυψη.

1731. Σε ακίνητο εντός οικισμού με ποια τιμή ζώνης πρέπει να γίνει ο υπολογισμός του προστίμου? Σήμερα έχει τιμή ζώνης 1350€, το 2011 όπου ο οικισμός απέκτησε τιμή ζώνης ήταν 1100€ και κατά την περίοδο όπου κατασκευάστηκε το ακίνητο και τοποθετήθηκε η αυθαιρεσία υπήρχε η τιμή εκκίνησης όπου ήταν 540€. Κατά τη δική μου γνώμη και σύμφωνα με την εγκύκλιο έχω καταλήξει ότι πρέπει να χρησιμοποιήσω το 1100€. Σωστά;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 1 του ν.4495/2017 ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

1732. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατά την κατασκευή του βρισκόταν σε περιοχή εντός Γ.Π.Σ. με αποκλειστική τη χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017?

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 η υπαγωγή στις διατάξεις επιτρέπεται εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρούμε ότι η διατύπωση του παραπάνω εδαφίου είναι σαφής και εφόσον αναφερόμαστε σε αυθαίρετο κτίριο (χωρίς οικοδομική άδεια) με χρήση κατοικίας, από την στιγμή που κατά το χρόνο εγκατάστασης τη αυθαίρετης χρήσης δεν επιτρεπόταν κατοικία με βάση τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και το ίδιο εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα, ΔΕΝ επιτρέπεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

1733. Στην εγκύκλιο 3 διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν4178/13, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων άνω των 5000 κατοίκων, όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν τον χαρακτηρισμό, υπάγονται στον νόμο χωρίς τεχνική έκθεση του μηχανικού.

1. **Ισχύει το ίδιο και στον Ν4495/17;**
2. **Αν η κατασκευή έχει γίνει πριν τον χαρακτηρισμό τμήματος πόλης άνω των 5000 κατοίκων σε τμήμα που έχει χαρακτηριστεί και ιστορικό απαιτείται επιτροπή;**

1. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει κατά κανόνα ότι ίσχυε και στο ν.4178/2013. Η εγκύκλιος 3, όπως σωστά αναφέρατε, διευκρίνιζε ότι η τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού δεν απαιτούνταν εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων. Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ σε αυτή την διευκρίνηση της εγκυκλίου και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο είχε την επιλογή «Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει της τρείς περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται στην παραπάνω εγκύκλιο. Το ίδιο ισχύει και για τις δηλώσεις του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 41, 553, 1543

2. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 116 κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 σε είτε η κατασκευή έχει γίνει πριν το χαρακτηρισμό είτε μετέπειτα.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να δοθεί προσοχή εάν έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116 όπου αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, **ιστορικούς τόπους** και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύναται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.» Στην παράγραφο 10 του ίδιου άρθρου περιγράφεται η διαδικασία.

1734. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1979 δεν υπάρχει η άδεια στο αρχείο της πολεοδομίας, έχω λάβει και τη σχετική βεβαίωση από το πολεοδομικό γραφείο, πρέπει να ακολουθήσω τα αναγραφόμενα στο άρθρο 99 παρ. γγ του Ν.4495/2017 για την έκδοση της βεβαίωσης ή μπορώ να κάνω κάτι μεμονωμένα για την οριζόντια ιδιοκτησία που με αφορά;

Εξακολουθούν να ισχύουν όσα έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 338, 1315, 1480 και 1678. Είτε θα γίνει ανασύσταση φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνης της πολεοδομίας είτε θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε την άποψη και της αρμόδιας υπηρεσίας.

1735. Για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4, υπολογίζονται οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2; Πώς αιτιολογείται η προσμέτρηση ή μη;

Η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 στο άρθρο 9 παρ. Α.δ.i ανέφερε ότι «Στην περίπτωση οικοπέδου/ γηπέδου της περίπτωσης $1^{α}$ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των **υπολοίπων αυθαίρετων κατασκευών** και η επιφάνεια αυτών …». Γνώμη μας είναι ότι η έκφραση με έντονη γραφή (όπου εμφανίζεται ακριβώς έτσι και στην εγκύκλιο) υπονοεί ότι στον έλεγχο της κατηγορίας 4 ΔΕΝ θα αθροιστούν τα αυθαίρετα μέτρα των παραγράφων Α.α, Α.β και Α.γ ήτοι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3. Δείτε και Ε/Α 253, 678, 803, 825, 993, 1106, 1400, 1449

Ανάλογη διευκρίνηση δεν έχουμε στο ν.4495/2017. Επομένως διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιϋπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.», θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2.

1736. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο που φέρει οικοδομική άδεια, υπάρχουν αυθαιρεσίες όσον αφορά το εμβαδόν, την κάλυψη και το ύψος οι οποίες υπάγονται στον ν.4495/17. Όμως, όσον αφορά μόνο το ύψος, η υπέρβαση δεν υπερβαίνει το 5% του εγκεκριμένου ύψους της αδείας. Μπορεί η υπέρβαση ύψους να ενταχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 περίπτωση ιειε); Μπορούμε να ερμηνεύσουμε αυτή την διάταξη όπως και στον ν.4178/13, (Ερωταπάντηση 6 ΥΠΕΚΑ), δηλαδή ότι η έννοια του περιγράμματος είναι και κατακόρυφη;

Υπάρχουν δύο ερμηνείες για την συγκεκριμένη περίπτωση από την στιγμή που δεν έχει διευκρινιστεί ακόμη:
1) Η διατύπωση της συγκεκριμένης περίπτωσης είναι παρόμοια και για τους δύο νόμους. Η μόνη διαφορά είναι στο ποσοστό μεταβολής της επιφάνειας όπου για το ν.4178/2013 οριζόταν έως 2% ενώ για το ν.4495/2017 είναι έως 5%. Σύμφωνα με την Ε/Α 6 του helpdesk για το ν.4178/2013 το ύψος συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου. Δείτε και Ε/Α 772.

2) Από την άλλη πλευρά ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο. Διαβάζοντας προσεχτικά τον ορισμό του περιγράμματος του κτιρίου (παρ. 61 άρθρο 2 του ΝΟΚ) που αναφέρει ότι «το περίγραμμα του κτιρίου αποτελεί την προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη» καθώς και την διατύπωση της περ. ιειε) της Κατηγορίας 3 που αναφέρει «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας…» θεωρούμε ότι το ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος. Επομένως, δεν μπορεί να εμπίπτει στην περ. ιειε) της Κατηγορίας 3. Δείτε και Ε/Α 1571

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός. Από την στιγμή που υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες θα μπορούσε να μην επιλεγεί η υπαγωγή στην κατηγορία 3 για την υπέρβαση ύψους. Ειδικά στην περίπτωση όπου δεν έχουμε υπέρβαση του μέγιστου ύψους της περιοχής η συγκεκριμένη παράβαση υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

1737. Θα θέλαμε να ρωτήσουμε εάν γίνεται να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4495-2017 ιδιοκτησία που αφορά σε γήπεδο εκτός σχεδίου 600μ2 στην περιοχή Σπάτα με συμβόλαια του 1965 στα οποία αναφέρεται ως αγροτεμάχιο μη άρτιο μη οικοδομήσιμο και εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο ισογείου 130μ2;

Το ότι το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο δεν αποτελεί λόγο μη ένταξης του αυθαίρετου κτιρίου στις διατάξεις του ν.4495/2017. Οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου, τις οποίες και πρέπει να ελέγξετε προσωπικά καθότι έχετε την πλήρη εικόνα της υπόθεσης, περιγράφονται στο άρθρο 89 καθώς και στην δεύτερη παράγραφο του άρθρου 97. Επισημαίνουμε απλά την διαπίστωση ότι εάν η περιοχή υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας (περ. ιη της παρ. 2 του άρθρου 89- λόγω του αεροδρομίου) απαγορεύεται η ένταξη εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

1738. Δύο παρόμοιες περιπτώσεις στην ίδια περιοχή στην οποία έχουμε έγκριση ρυμοτομικού το 1969.
Περίπτωση Α: Οικοδομική άδεια του 1968 για ισόγεια αποθήκη. Κατόπιν βάσει ρυμοτομικού το μεγαλύτερο μέρος οικοπέδου-αποθήκης ρυμοτομείτε.
Περίπτωση Β: Οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο το 1976 βάσει της διαδικασίας του 5269/31 (ερώτηση στην κοινότητα περί απαλλοτρίωσης - αποζημίωσης και μετά το πέρας του εξαμήνου και τη μη αποζημίωση έκδοση ο.α).
Και στις 2 περιπτώσεις έχω μεταγενέστερες αυθαιρεσίες (προσθήκη ορόφου στο Α το 2000, προσθήκη κατ' επέκταση καθώς και αυθαίρετες κατασκευές στον ακάλυπτο στο Β). Δεδομένου ότι δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρώ ότι και οι 2 περιπτώσεις υπάγονται στην εξαίρεση του Άρθρου 89 2α και γίνεται να ρυθμιστούν οι αυθαιρεσίες. Άλλωστε υπάρχει και το σχετικό έγγραφο από 4178 (ΥΠΕΚΑ 13417 6/6/2014).
Ερωτήσεις:
α) Εφόσον υφίσταται οικοδομική άδεια και στα 2 οικόπεδα, για τον υπολογισμό των συντελεστών-ποσοστών υπέρβασης δόμησης-κάλυψης, βάσει των σημερινών όρων δόμησης ποιο εμβαδόν οικοπέδου θεωρείται ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί? Δεδομένου ότι στην μεν Περίπτωση Α κατόπιν της ρυμοτόμησης οικόπεδο ρυμοτομείται σε ποσοστό >70% με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο μη οικοδομήσιμο, ενώ στην Περίπτωση Β εξαρχής το οικόπεδο ήταν σχεδόν στο σύνολο του ρυμοτομούμενο. Να χρησιμοποιηθεί το εμβαδόν με το οποίο εκδόθηκε η ο.α στην περίπτωση Α προ ρυμοτόμησης και στην Β το αντίστοιχο εμβαδόν οικοπέδου που δείχνεται στο τοπογραφικό της άδειας άσχετα αν πρόκειται περί ρυμοτομούμενου?
β) Θεωρείται ότι κατά την ρύθμιση οι αυθαιρεσίες μπορούν, ή θα πρέπει, να αντιμετωπιστούν ως χωρίς άδεια με βάση τις τρεις κουκκίδες του Παραρτήματος Α? Με λίγα λόγια η ρυμοτόμηση μπορεί, δεδομένου ότι έπειτα ένα οικόπεδο ίσως είναι μη άρτιο ή αν θεωρηθεί κατάτμηση, να οδηγήσει στην αντιμετώπιση του χωρίς άδεια βάσει του Παραρτήματος Α. Μέχρι σήμερα τις τρεις κουκκίδες της περίπτωσης γ) στο 1 του Παραρτήματος Α τις θεωρώ ως περιπτώσεις όπου υπήρχε κάποιος δόλος από μεριάς ιδιοκτήτη-μηχανικού-πολεοδομίας. Επίσης σε μια τέτοια περίπτωση, περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης πώς αντιμετωπίζεται? Διότι εφόσον πάμε χωρίς άδεια για τις αυθαιρεσίες, το ύψος συγκρίνεται με το μέγιστο της περιοχής. Με αναλυτικό? Και στα εκτός νομίμου περιγράμματος εφόσον έχω και ΥΔ και ΥΥ από το νόμιμο?

Όπως σωστά αναφέρετε, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Όσο αφορά τις ερωτήσεις σας:

Α) Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε τα οικόπεδα ολόκληρα και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήματα αυτών μπορεί να ρυμοτομηθούν δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί). Δείτε και Ε/Α 300, 308, 682, 1383

Β) Το παράρτημα αναφέρεται για μικρότερο οικόπεδο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης και όχι λόγω ρυμοτόμησης η οποία δεν έχει κιόλας συντελεστεί στην περίπτωσή σας. Άρα θα θεωρηθεί κανονικά ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησή σας σχετικά με το ύψος δείτε τις Ε/Α 1716, 1717

1739. Παρακαλώ, θα ήθελα τη γνώμη σας στο ακόλουθο θέμα:
Αυθαίρετο κτίσμα βρίσκεται με τελειωμένα τα επιχρίσματα το Μάιο του 2003 μετά από έλεγχο της αστυνομίας όπως φαίνεται στο φύλλο επιτόπιου ελέγχου της αστυνομίας. Σε αντίστοιχο έλεγχο πάλι της αστυνομίας το 2004 το κτίσμα εμφανίζεται αποπερατωμένο. Για τον υπολογισμό του προστίμου είναι δυνατόν το κτίσμα να εμφανιστεί στα φύλλα καταγραφής αυθαιρεσίας δόμησης με παλαιότητα προ 2004 και για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα να συντάξω αναλυτικό προϋπολογισμό, υπό την έννοια ότι το Μάιο 2003 το κτίριο είχε κλειστούς χώρους άρα αντιστοιχούσε σε αυθαίρετη επιφάνεια;

Σύμφωνα με το άρθρο 86 του ν.4495/2017 «Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες **ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί** ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011».

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 «Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων **έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός** και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρις τις 28.7.2011, …»

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα (Δείτε Ε/Α 1539). Η έκθεση της αστυνομίας αποτελεί δημόσιο έγγραφο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο ότι ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί έως το Μάιο του 2003. Επομένως μπορεί να γίνει χρήση της παλαιότητας από 1/1/1993 έως 31/12/2003 διότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. (Δείτε και Ε/Α 1263 και Ε/Α Γ17)

Τέλος, στην συγκεκριμένη περίπτωση που αφορά εντελώς αυθαίρετο κτίσμα δεν απαιτείται να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα (όπως π.χ τοποθέτηση πλακιδίων, ειδών υγιεινής, κουφώματα κ.α. που αφορούν εργασίες ώστε να καταστεί λειτουργικό το κτίριο) διότι συμπεριλαμβάνονται στο ειδικό πρόστιμο που προκύπτει για την κατασκευή του. Τυχόν άλλες εργασίες όπως π.χ. διαμορφώσεις ακαλύπτου, περίφραξη κ.α. θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό και επιλογή της αντίστοιχης κατηγορίας παλαιότητας.

1740. Οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στο Ν.4178/2013 για διαμερισμάτωση (έχει χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση σε μεταβίβαση), κατά τον έλεγχο που έκανα διαπίστωσα ότι υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες που δεν είχαν αναφερθεί στη δήλωση ενώ αποδεικνύεται οι παλαιότητα τους. Τι πρέπει να γίνει, για να εκδοθεί νέα βεβαίωση;

Το θέμα είναι περισσότερο νομικό για αυτό και σας συμβουλεύουμε να μιλήσετε με τον/την συμβολαιογράφο σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί. (Δείτε και Ε/Α 1216)

Όσο αφορά την τακτοποίηση, θα μπορούσατε είτε να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε «υπαγωγή» και να δηλωθούν και οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες, εάν προλαβαίνετε τις προθεσμίες, είτε να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017. Προσοχή όταν αιτηθείτε επαναφορά της δήλωσης σε «υπαγωγή», στο τι δεσμεύεστε.

1741. Θέλω να κάνω μια ερώτηση σχετικά με τον 4495/2017. Έχω περίπτωση νομιμοποίησης κτιρίου κατοικίας, με ΟΑ, στο οποίο έχουν ολοκληρωθεί μέχρι και τα εξωτερικά επιχρίσματα. Το πρόστιμο είναι υψηλό και ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει την ενεργειακή αναβάθμιση. Αυτή την στιγμή δεν υπάρχουν στο κτίριο παράθυρα και εσωτερικά επιχρίσματα. Ο ιδιοκτήτης ζητάει να κάνει εσωτερική θερμομόνωση και να προσθέσει ηλιακό (υδραυλικά έχουν ολοκληρωθεί). Με τον τρόπο αυτόν θα καλυφθούν οι απαιτήσεις της αναβάθμισης. Είναι αυτό εφικτό; Και αν με τι μέθοδο;

Μάλλον αντί του όρου νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Διότι σε περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης πληρώνεται μόνο το παράβολο και όχι το ειδικό πρόστιμο (παρ. 1^{α} του άρθρου 106).

Στην περίπτωσή σας δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και του άρθρου 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης για μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μείωσης είναι να μπορεί να εκδοθεί ενεργειακό πιστοποιητικό μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων κάτι που στην δική σας περίπτωση δεν είναι εφικτό αφού πρόκειται για ημιτελές κτίσμα. Προφανώς και δεν έχει εφαρμογή ο όρος ενεργειακή αναβάθμιση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

1742. Σε διώροφο κτίριο, το ισόγειο κατάστημα και ο όροφος κατοικία, έχω τα εξής αυθαίρετα κτίσματα τα οποία έχουν την αποκλειστική χρήση από το ισόγειο κατάστημα και είναι στατικός ανεξάρτητα, ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12τ.μ., ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. και ισόγειοι ημιυπαίθριοι χώροι, απαιτείτε για τα αυθαίρετα κτίσματα μελέτη στατικής επάρκειας λόγω της αποκλειστικής τους χρήσης από το ισόγειο κατάστημα;

Λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017» και εξετάζοντας μία μία τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσή σας συμπεραίνουμε ότι:

1. Ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12 τ.μ. εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
2. Ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. σύμφωνα με τον ΕΑΚ είναι κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και βάση του άρθρου 1 δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
3. Για τους ισόγειους ημιυπαίθριους χώρους ελέγξετε εάν εμπίπτουν σε μία από τις περιπτώσεις η, ι, ια του άρθρου 2 ώστε να μην απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας

Η αποκλειστική τους χρήση από το ισόγειο κατάστημα δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας.

1743. Σε διώροφο κτίριο καταστημάτων, στο δώμα έχει κατασκευαστεί στέγαστρο με κολώνες από μπετό, οι οποίες αποτελούν συνεχεία των κολονών του από κάτω ορόφου, για το στέγαστρο απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας?

Την απάντηση στο ερώτημα μπορείτε να την δώσετε μόνο εσείς εφόσον ελέγξετε εάν η περίπτωσή σας δύναται να εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις δ, ι, ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφασης με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017». Εφόσον εμπίπτει σε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1744. Στην κατηγορία 4 του άρθρου 96 του Ν. 4495/17 υπάγονται:
"αα. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....
ββ. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....
γγ "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής"...
ΕΡΩΤΗΜΑ: Στην περίπτωση γγ μπορούν να υπαχθούν αλλαγές χρήσης ακόμα και αν από τις αλλαγές αυτές γίνεται παραβίαση του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης;
Το ερώτημα τίθεται διότι στις περιπτώσεις αα και ββ ο νόμος αναφέρει μόνο για αυθαίρετες κατασκευές (όχι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης) και δημιουργείται η εντύπωση ότι στα πραγματοποιούμενα μεγέθη δόμησης, κάλυψης και ύψους δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, αλλά μόνον οι αυθαίρετες κατασκευές.

Θα ήταν καλύτερο να περιμένουμε κάποια διευκρίνηση για την κατηγορία 4 διότι οποιαδήποτε προσπάθεια ερμηνείας θα πρέπει να βασίζεται σε κάποια υπόθεση.

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει στις περιπτώσεις αα και ββ της κατηγορίας 4 του ν.4495/2017 να συμπεριληφθούν και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις. Άρα να δύναται να υπαχθούν και περιπτώσεις αλλαγών χρήσεων όπου επέρχεται υπέρβαση δόμησης όπως π.χ. μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης κατοικία.

Εξετάζοντας μόνο την γραμματική διατύπωσης της κατηγορίας 4 προκύπτει, όπως σωστά αναφέρεται, ότι οι περ. αα και ββ αφορούν μόνον σε αυθαίρετες κατασκευές και η περ. γγ μόνον για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής. Δηλαδή σε εκτός σχεδίου ακίνητο μια μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία) ανήκει στην κατηγορία 5 ενώ μια κατασκευή αυθαίρετου υπόγειου χώρου κύριας χρήσης μπορεί να ανήκει στην κατηγορία 4 εάν εμπίπτει σε μια εκ των περ. αα ή ββ. Κάτι το οποίο είναι εντελώς παράλογο φυσικά. Όσο για την περ. δδ πιθανόν αναφέρονται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει.

1745. Σε ισόγεια οικοδομή διαστάσεων 20.00x13.50 σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου βάση της άδειας του 1998 η οικοδομή εφάπτεται στα δύο πίσω όρια. Από τον έλεγχο που έκανα η μια πλευρά εφάπτεται στο όριο ενώ η άλλη μήκους 20.00μ απέχει από το όριο 0.30μ. Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο της παραπάνω παράβασης;

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Εάν το κτίριο παραμένει ίδιο ως προς τις διαστάσεις και δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές, συγκρίνοντας τα δύο (2) αυτά περιγράμματα για την περίπτωσή σας και υποθέτοντας έστω ότι Δ = 3.2 μ., θα διαπιστώσουμε ότι ένα τμήμα το κτιρίου εμβαδού 13.5 x (3.20 – 0.30) = 39.15 τ.μ. έχει πλέον, λόγω της μετακίνησης κατά 0.30 μέτρα από το όριο, υπέρβαση πλάγιας απόστασης >20% και ένα άλλο τμήμα εμβαδού 13.5 x 0.30 = 4.05 τ.μ. έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (και ίσως και πλάγιας απόστασης αυτό θα το διαπιστώσετε εσείς). Επομένως:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 39.15 τ.μ. στου κύριους χώρους, ως ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση <50% και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων >20%.
- Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 4.05 τ.μ. στους κύριους χώρους, ποσοστό υπέρβασης δόμησης προφανώς <50%, υπέρβαση κάλυψης <20% και οτιδήποτε άλλο απαιτείται.

Για την συγκεκριμένη περίπτωση σύμφωνα με το παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. (Δείτε Ε/Α 1053)

1746. Σε ΣΤΑΣΙΜΟ ΟΙΚΙΣΜΟ εκδόθηκε το 1998 οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου σε ισόγειο υφιστάμενο προ του 1983. Το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση όμως στην τεχνική έκθεση του μηχανικού εμφανίζεται με πρόσωπο σε δρόμο με πλάτος μικρότερο των 4 μ παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην άδεια.
α) Για τον υπολογισμό του προστίμου, τι επιλέγουμε στην άδεια ΝΑΙ η ΟΧΙ?
β) Αν επιλέξουμε ΟΧΙ τότε η πλατφόρμα θεωρεί όλες τις υπερβάσεις κατηγορίας 5 ενώ στην πραγματικότητα είναι 4 δηλαδή εξισώνει υπερβάσεις με τελείως διαφορετικά χαρακτηριστικά το οποίο τεχνικά είναι απαράδεκτο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή? Περιμένετε κάποια διόρθωση από το υπουργείο? Υπάρχει εν τω μεταξύ τρόπος υπολογισμού με παράκαμψη της πλατφόρμας?

Α) Εφόσον σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για να είναι οικοδομήσιμο το συγκεκριμένο οικόπεδο απαιτείται πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων αλλά στην πραγματικότητα το πλάτος αυτό είναι μικρότερο, λαμβάνοντας υπόψη και τα αναφερόμενα στο παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΟΧΙ διότι παρόλο που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης προκύπτει ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Β) Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε διευκρίνιση από το Υπουργείο.

Στην δική σας περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν.4495/2017 και εφόσον πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας, που βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι ο στάσιμος οικισμός βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από την θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου, **εξαιρούνται** οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου μειωμένου κατά 30%. Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή στην περίπτωσή σας το παραπάνω άρθρο.

1747. Όταν μεταφέρω από τον 4178 στον 4495 ένα Αυθαίρετο το οποίο είμαι σε διαδικασία αποπληρωμής (αλλά όχι εξοφλημένο) οφείλω να ξανά πληρώσω παράβολο και τέλος ανταπόδοσης?

Όχι δεν απαιτείται να ξανά πληρωθεί παράβολο ούτε και τέλος ανταπόδοσης ξανά.

1748. Όταν κάνουμε μεταφορά από 4178 στον 4495 και το μόνο που αλλάζει είναι η κατηγορία αυθαίρετου (έχουν ανεβεί όλα τα δικαιολογητικά στο σύστημα και έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη), είμαστε υποχρεωμένοι να ανεβάσουμε τα σχέδια με τους καινούριους κωδικούς που τα συνοδεύουν ή καινούρια εξουσιοδότηση ιδιοκτήτη?

Για το θέμα της μεταφοράς της δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 και ενώ έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη και του συμβολαιογράφου καθώς πρόκειται για καθαρά νομικό θέμα καθότι η δήλωση του ν.4178/2013 και τα σχέδια έχουν επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

Όσο αφορά το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και για τους νέους κωδικούς αλλά και για πιθανόν αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπερβάσεων στο Διάγραμμα Κάλυψης. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1749. Παρακαλώ να μου απαντήσετε εάν κτίσμα που δηλώθηκε με το 1337/83 με Α κ Β φάση απαιτείται να το δηλώσω στο Ν.4495/17 ως αυθαίρετο εξ' ολοκλήρου;

Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αυθαίρετες κατασκευές που δηλώθηκαν με το ν.1337/83 και έχουν ολοκληρώσει την Α και Β φάση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε κάθε περίπτωση σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 777, 1028, 1671).

1750. Στην παρ. β) του άρθρου 115 ορίζεται η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευασθεί από τον Ο.Ε.Κ., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Οι αυθαιρεσίες αυτές τακτοποιούνται χωρίς καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου.
Είναι αυτονόητο ότι οι αυθαιρεσίες, όπως περιγράφονται παραπάνω, έχουν πραγματοποιηθεί με ευθύνη του Ο.Ε.Κ. και σωστά, κατά τη γνώμη μου, έχουν ειδική μεταχείριση. Τι γίνεται όμως με τις αυθαιρεσίες, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί από τους δικαιούχους, μετά τη μεταβίβαση των κατοικιών σε αυτούς και πάντα πριν την 28-7-13? Απαιτείται διευκρίνιση: Δεν τακτοποιούνται καθόλου ή τακτοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 96 έως και 107 του Ν.4495/17?

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίδεται από την τροποποίηση που έχει επέλθει με το ν.4546/2018 στο άρθρο 115 παρ. 1 στην οποία και έχει προστεθεί η περ. γ η οποία αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της παραπάνω περίπτωσης καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

1751. Τετραώροφο κτίριο κατοικιών ολικά αυθαίρετο εκτός σχεδίου από ένα οροφοδιαμέρισμα σε κάθε όροφο. Δεν υπάρχει σύσταση. Μητέρα και τρία ενήλικα τέκνα έχουν από 25% το καθένα (όλοι παντού) από εξ' αδιαθέτου κληρονομιά του αρχικού ιδιοκτήτη αποθανόντος πατέρα. Έχουν κάνει όλοι αποδοχή. Τα έχουν μοιράσει δια λόγου και έχουν πάρει από ένα οροφοδιαμέρισμα ο καθένας. Κάθε ένα διαμέρισμα δηλώνεται στο Ε9 του καθενός ως πρώτη κατοικία.

Ερώτηση 1η: Μπορώ να κάνω τέσσερεις διαφορετικές δηλώσεις υπαγωγής και να δείξω ή τον καθένα σαν ιδιοκτήτη ή όλους σε κάθε μία από τις τέσσερεις δηλώσεις με το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του καθένα (25%), παρόλο που δεν υπάρχει σύσταση ?

Ερώτηση 2η: Αν ναι στην 1η ερώτηση, μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή της κύριας κατοικίας (0,4) και για στις τέσσερεις δηλώσεις? και τα τετραγωνικά του κάθε διαμερίσματος σε κάθε μία από τις δηλώσεις και όχι το σύνολο και των τεσσάρων σε κάθε μία από αυτές, στο κυλιόμενο μενού ΟΧΙ άδεια ?

1) Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών του κτιρίου. Στην καρτέλα ιδιοκτήτες θα δηλωθούν και οι τέσσερις με ποσοστό 25% ο καθένας.

2) Εννοείται χρήση της έκπτωσης για κύρια και μοναδική κατοικία. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης με βάση την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 η οποία αναφέρει «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.*»

Το κατά πόσο δύναται να γίνει χρήση της μείωσης θα πρέπει να το ελέγξετε εσείς με βάση τα όσα ορίζονται παραπάνω. (Δείτε και Ε/Α 45, 290). Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση ο κάθε ένας ιδιοκτήτης έχει ήδη 25% δικαίωμα πλήρους κυριότητας στις τέσσερις κατοικίες του κτιρίου.

Σε πεδίο οικοδομική άδεια για την επιλογή του κατάλληλου συντελεστή στο ΟΧΙ για το μέγεθος της υπέρβασης δόμησης θα ληφθούν όλα τα τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου.

1752. Σε κτίριο με Ο.Α. έχει κατασκευαστεί υπόγειο το οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και χρησιμοποιείτε ως αποθήκη. Το υπόγειο επικοινωνεί με το ισόγειο μέσω εσωτερικής σκάλας. Θα γίνει υπολογισμός με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν θεωρήσουμε Υ.Δ. θα πάρουμε μειωτικό συντελεστή; Σε περίπτωση που ήταν κατοικία και όχι αποθήκη θα μπορούσαμε να πάρουμε μειωτικό συντελεστή;

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1722 δεν δύναται να υπολογιστεί μα αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το υπόγειο λόγω της εσωτερικής σκάλας δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Ο ίδιος τρόπος υπολογισμού, δηλαδή με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30, θα εφαρμοστεί είτε η χρήση είναι βοηθητική (π.χ. αποθηκευτικός χώρος) είτε κύρια (π.χ. κατοικία).

1753. Το υπόγειο σύμφωνα με ΦΕΚ έπρεπε να έχει καθαρό ύψος 2,40μ και τώρα έχει 3,00μ. Το υπόλοιπο ύψος το βάζω σαν πολεοδομική παράβαση?

Εφόσον έχουμε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση είναι ο σωστός όρος). Η πολεοδομική παράβαση είναι κάτι διαφορετικό και ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 81.

1754. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου;

Με ΥΚ χρεώνεται μόνο το τμήμα του υπογείου που βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

1755. Παρακαλώ θα ήθελα να με ενημερώσετε αν ισχύει σήμερα η διαδικασία του εδαφίου δ, άρθρου 28, Ν4495/17 περί: "Γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών". (Ο Ν4513/2018 δεν αναστέλλει κάποια από τις διαδικασίες του άρθρου 28 του Ν4495/17). Σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. δ : η αίτηση για αναθεώρηση υποβάλλεται εντός 2 μηνών. Σύμφωνα με το άρθρο 42, παρ.6, Ν4495: εντός 4 μηνών υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.
α)Τελικά εντός 2 ή 4 μηνών υποβάλλεται ο φάκελος της αναθεώρησης;
β)Το διάστημα των 2 ή 4 μηνών για την υποβολή της αναθεώρησης, ξεκινά από την ημέρα γνωστοποίησης προς την αντίστοιχη ΥΔομ των πρόσθετων εργασιών από τον ιδιοκτήτη;

Με την έναρξη του συστήματος ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών έχει τεθεί σε ισχύ και η δυνατότητα της **γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών** της παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017.

Α) Με το ν.4546/2018 έχει τροποποιηθεί η παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017. Η αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης πρέπει να υποβληθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη εντός τεσσάρων (4) μηνών.

Β) Το διάστημα των τεσσάρων (4) μηνών λαμβάνεται από την ημερομηνία καταχώρησης της αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών. Το αίτημα καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας τον οποίο δύναται να συμπληρώσει ο Διαχειριστής της αίτησης, για το καθοριζόμενο χρονικό διάστημα (4 μήνες), μετά από νέα αίτηση για αναθεώρηση της άδειας. Μετά το πέρας της καθοριζόμενης προθεσμίας και εφ' όσον δεν έχουν υποβληθεί τα στοιχεία και οι μελέτες για την αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται διακοπή εργασιών και ενημερώνεται το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για την εκκίνηση των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και την επιβολή των κυρώσεων του ν.4495/2017.

Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών και της αναθεώρησης με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που η γνωστοποίηση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνει το αρχείο το άδειας με αντίγραφο της γνωστοποίησης και της αναθεώρησης αυτής. Άρθρο 4 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 {Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017} (ΦΕΚ/Β/31-07-2018)

1756. Σε καφετέρια με τραπεζοκαθίσματα στην πρασιά έχει τοποθετηθεί μεταλλικός σκελετός ο οποίος έχει πλαγιοκάλυψη από ρολά πλαστικού για την προστασία των πελατών από τα καιρικά φαινόμενα και η οροφή κλείνει με τέντα. Η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει το 1981 (κατ.2) Θα δηλωθεί ως πρόχειρη κατασκευή; Τι συνέπειες έχει αυτό για την μελλοντική λειτουργία του καταστήματος;

Να διευκρινίσουμε ότι η επιλογή πρόχειρη κατασκευή που υπήρχε στα Φ.Κ. του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017. Ο χαρακτηρισμός «πρόχειρη κατασκευή» παίζει ρόλο μόνο στην ένταξη ή όχι κατασκευών που τακτοποιούνται δυνάμει του άρθρου 117 – Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο- και όχι στον υπολογισμό του προστίμου. Στην προκειμένη περίπτωση θα υπολογισθεί ως ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο, αφού ο συγκεκριμένος χώρος κατά περίπτωση κλείνει, ίσως θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. (Δείτε Ε/Α 1524)

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

1757. Σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε γηπεδική έκταση αποτελούμενη από τρία όμορα αγροτεμάχια διαφορετικού ιδιοκτήτη, αλλά μισθωμένα από την ίδια Εταιρία, εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε στο μεσαίο αγροτεμάχιο βιοτεχνικό κτίριο. Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο είναι μακρόστενο 127 μ. x 13,50 μ. και το βιοτεχνικό κτίριο εφάπτεται στα όριά του από τις δύο πλευρές (έχει διαστάσεις 66 μ. x 13,50 μ.). Κατόπιν αναγκαστικής διαδικασίας (πλειστηριασμός) το μεσαίο αγροτεμάχιο πρέπει να αντιμετωπιστεί ξεχωριστά και να μεταβιβαστεί σήμερα.
1. Προκειμένου να μεταβιβαστεί ποιες επιφάνειες θεωρείται ότι πρέπει να τακτοποιηθούν; Όλο το βιοτεχνικό ή αυτές μόνο που είναι εντός των πλαγίων αποστάσεων;
2. Ποια είναι η ημερομηνία συντέλεσης των αυθαιρεσιών; Η σημερινή ημερομηνία κατά την οποία αποκόπτεται το μεσαίο αγροτεμάχιο από την όλη έκταση στην οποία εκδόθηκε η οικοδομική άδεια (άρα μετά την 28.7.2011 και δεν δύναται να γίνει τακτοποίηση) ή η ημερομηνία ανέγερσης του κτιρίου;
3. Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση αν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία του ιδιοκτήτη/μηχανικού ή/και κακώς από την πολεοδομία;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας αντιλαμβανόμαστε ότι έχει εκδοθεί από την ενοικιάστρια εταιρεία οικοδομική άδεια για την ανέγερση βιοτεχνικού κτιρίου για το σύνολο της έκτασης των τριών αγροτεμαχίων παρόλο που αυτά ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες κάτι το οποίο, εάν δεν μας διαφεύγει κάτι από τη νομοθεσία, δεν επιτρέπεται (Εγκ-73080/4645/39/95). Η νόμιμη διαδικασία θα ήταν η συνένωση των οικοπέδων και η μετέπειτα ενοικίαση στην εταιρεία.

Σύμφωνα με την παραπάνω εγκύκλιο «Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης συνεχομένων ακινήτων που αποκτήθησαν με διαφορετικά συμβόλαια ζητήσει, όπως έχει δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων του αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζητήσει την έκδοση οικοδομικής αδείας και προβεί σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχομένων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης κλπ) επέρχεται συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του Αρθ-2 του ισχύοντος ΓΟΚ.

Στην περίπτωση που επήλθε σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω συνένωση των συνεχωμένων ακινήτων σε ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του ΓΟΚ ή μετά τη συνένωση αυτή μεταβίβαση τμήματος του ενιαίου αυτού οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο καταλαμβάνεται από την ρύθμιση των διατάξεων των παρ.2 και παρ.3 του Αρθ-2 του ΝΔ-690/48 εφόσον βεβαίως συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων αυτών.»

Οι παρ. 2 και 3 του αρθ. 2 του ΝΔ-694/48 αναφέρουν:
«2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.»

Επειδή το ζήτημα είναι καθαρά νομικό και επειδή η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη συμβολαιογράφου και δικηγόρου σχετικά με τη διαχείριση της συγκεκριμένης υπόθεσης. Σχετικά με την ανάκληση, για να μην επαναλαμβανόμαστε, ανατρέξτε στις Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308.

Εάν η άδεια είχε ανακληθεί, προφανώς λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων, θα μπορούσατε να τακτοποιήσετε σαν εντελώς αυθαίρετο όλο το κτίριο, από την στιγμή που σε όλη την έκτασή του είναι εντός του μεσαίου αγροτεμαχίου (άρθρο 110 παρ. 2).

Εάν παραλείψουμε τα παραπάνω, οι απαντήσεις για τα ερωτήματά σας θα ήταν οι παρακάτω:

1. Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί και δεν υπάρχουν υπερβάσεις με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια το κτίριο θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.

2. Προφανώς σαν ημερομηνία θεωρείται αυτή της κατασκευής. Η οποία σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποδειχθεί είτε με αεροφωτογραφία είτε με δημόσια έγγραφα.

3. Το συγκεκριμένο ερώτημα έχει νόημα μόνο σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας. Διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) Ανάκληση οικοδομικής άδειας χωρίς να υπάρχει αμετάκλητη απόφαση αρμόδιου δικαστηρίου:

i) ανάκληση για οποιοδήποτε λόγο, εκτός εάν έχουν υποβληθεί αναληθή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της – Άρθρο 110 παρ. 1.

ii) ανάκληση λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης – Άρθρο 110 παρ. 2

β) Ανάκληση οικοδομικής άδειας με αμετάκλητη απόφαση αρμόδιο δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοσή τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία – Άρθρο 110 παρ. 3

1758. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε σε πρώτη φάση το έτος 1976 και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη προσθήκη το έτος 1985 και βρίσκεται εντός της προστασίας του όρους του Υμηττού (Διάταγμα Προστασίας του Υμηττού ΦΕΚ 544Δ/1978), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017?

Στην περιοχή του Υμηττού έχουν εκδοθεί:

i. Το από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ.544/Δ)
ii. Το από 17.03.1981 Π.Δ. «περί τροποποιήσεως του από 31.08.1979 Π.Δ/τος περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού (ΦΕΚ.544/Δ)» (ΦΕΚ.167/Δ) και
iii. Το από 14.06.2011 Δ/γμα «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή-Ιλισσίων» (ΦΕΚ.187/Δ) κατ΄ εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του Ν.1650/1986

Σύμφωνα με την περ. ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8^{α} του ν.3937/2011 ***ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομική εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.***

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι *«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια **και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης**»*

Με βάση τα παραπάνω από την ισχύ του από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ-544/Δ/20-10-78) δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας. Επομένως για την περίπτωσή σας εφόσον κατά το έτος 1976 επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας μπορεί να γίνει υπαγωγή της κατασκευής της πρώτης φάσης αλλά όχι της αυθαίρετης προσθήκης του έτους 1985.

1759. Αντιμετωπίζω μια δύσκολη περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών.
Συνοπτικά: εκδόθηκαν Ο.Α. ως εντός οικισμού, και εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ψάχνει" και δεν βρίσκει οικισμό στην θέση αυτή, δηλ. οι Ο.Α. έχουν εκδοθεί με λάθος όρους δόμησης από λάθος της Πολεοδομίας.
Συγκεκριμένα: σε οικόπεδο "τότε" ως εντός οικισμού είχε γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών. Για κάθε ιδιοκτησία εκδίδεται Ο.Α με όρους δόμησης "εντός οικισμού" και κατασκευάζονται τα κτίσματα (με κάποιες υπερβάσεις που ο ιδιοκτήτης θέλει να υπαγάγει στο νόμο σήμερα).
Εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΕΙ ΟΤΙ ΥΠΑΡΧΕΙ Ο ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ", άρα οι Ο.Α. θα έπρεπε να έχουν εκδοθεί με όρους δόμησης της εκτός σχεδίου. Πώς αντιμετωπίζω την συγκεκριμένη περίπτωση;
Ανάκληση των Ο.Α. δεν έχει γίνει. Το λάθος είναι καθαρά της Υπηρεσίας. Ο Ν4495 διασφαλίζει με το άρθρο 98 μόνον τις συστάσεις. Το άρθρο 110 αναφέρεται σε περιπτώσεις ανάκλησης Ο.Α.
Τελικά ο πελάτης μου μπορεί να εντάξει στο νόμο τις αυθαιρεσίες επί του ακινήτου του και αν ναι με ποιους όρους δόμησης; Θεωρώ τους τότε, ως εντός οικισμού (με συντελεστή 2β1στα Φ.Κ. ως εκτός σχεδίου;)

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση ή ακύρωση θα εμπίπτει στην παρ. 1 του άρθρου 110.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς και θα θεωρηθεί ως εκτός σχεδίου και με τους αντίστοιχους για εκτός σχεδίου όρους δόμησης που αντιστοιχούν στο ποσοστό της κάθετης επί του όλου ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και εάν αποφασιστεί να δηλωθούν μόνο οι υπερβάσεις με βάση την άδεια.

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Τέλος, όσο αφορά το γεγονός ότι έχει πραγματοποιηθεί σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών, θα πρέπει να ληφθεί η γνώμη και συμβολαιογράφου επί του θέματος λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 που αναφέρει ότι «*Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία.* ***Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.***

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308

1760. Στο άρθρο 112 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4546/18 αναφέρεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν συντελεστεί μετά το έτος 1983 σε στάσιμους οικισμούς εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση (χωρίς να αναφέρει αν έχουν άδεια οικοδομής ή όχι). Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται και κτίρια που δεν έχουν άδεια; Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ δεν το δέχεται αυτό; Επίσης σε κτίρια μετά το 1983 με άδεια οικοδομής σε στάσιμο οικισμό τι κατηγορία βάζω;

Από την διατύπωση του συγκεκριμένου άρθρου δεν συμπεραίνεται ότι κτίρια τα οποία δεν έχουν άδεια δεν μπορούν να εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία. Το σύστημα του ΤΕΕ δέχεται την δήλωση εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλεγεί ΟΧΙ και στον τύπο αυθαιρεσίας επιλεγεί Στάσιμοι οικισμοί (αρθ. 112) αλλά απαιτεί να επιλεγεί σε αυτή την περίπτωση η κατηγορία 5 με συνέπεια να αναγράφεται στο έντυπο της δήλωσης «*Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 96, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 96ε ν.4495/2017*». Γεγονός το οποίο έρχεται σε αντίθεση με τα γραφόμενα του άρθρου 112 όπου αναφέρει για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Θα πρέπει να αναμένουμε τροποποίηση του συστήματος από το ΤΕΕ ώστε να προσαρμοστεί στις διατάξεις του συγκεκριμένου άρθρου. Από προφορική επικοινωνία, η οδηγία που δόθηκε είναι η αναγραφή στην Τ.Ε. για την οριστική εξαίρεση βάση του άρθρου 112.

Θεωρούμε ότι στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας και δυνατότητας υπαγωγής στο άρθρο 112 θα πρέπει να επιλέγετε η κατηγορία 4 αφού ο νόμος δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση χωρίς απαίτηση ελέγχου του ποσοστού παραβίασης των πολεοδομικών μεγεθών.

1761. Θα ήθελα μια διευκρίνηση για μια υποβολή δήλωσης.
Αρχικά σε ένα συμβόλαιο του 1972 υπάρχει ένα οικόπεδο 500μ2 που ανήκει σε μητέρα και αδέλφια στο οποίο υφίστανται και κτίσματα. Με συμβόλαιο του 2001 τα δύο αδέλφια Α και Β παίρνουν από 250μ2.
Σήμερα διαπιστώθηκε - ανακαλύφθηκε ότι:
1) η αρτιότητα στην περιοχή τους ήταν και είναι 300μ2 κάτι που καθιστά άκυρο το συμβόλαιο του 2001
2) ο Β θέλει να πουλήσει τα δικά του 250μ2 αλλά τμήμα της κατοικίας του Α πατάει στο οικόπεδο του Β
Δεδομένο κάποιων αυθαίρετων προσθηκών που υπάρχουν πως θεωρείται ότι πρέπει να γίνει η δήλωση Ν.4495;
- 1 κοινή δήλωση των αδελφών Α+Β στο οικόπεδο 500μ2 ή
- 2 δηλώσεις ξεχωριστές για κάθε αδελφό στα 250μ2
Ο σκοπός είναι κατόπιν να γίνει διόρθωση - συνένωση των 250μ2 στο αρχικό των 500μ2 και μετά κάθετη συνιδιοκτησία.

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίησή τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι ένα θέμα όμως που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια οικόπεδα. Εάν το συμβόλαιο ακυρωθεί θεωρώ ότι απλουστεύονται τα πράγματα καθότι θα μπορεί να γίνει μόνο μία δήλωση. Τέλος, το ενδεχόμενο ακύρωσης της οικοδομικής άδειας είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο. (Δείτε Ε/Α 1175)

Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, θα επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ για τις δύο δηλώσεις. Σε αντίθετη περίπτωση εάν το συμβόλαιο κατάτμησης ακυρωθεί και πλέον το οικόπεδο επανέλθει στην αρχική του μορφή όπως και όταν εκδόθηκε η άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια για την μία δήλωση που θα γίνει.

1762. Κτίριο γραφείων 5x20m κάτοψης μετατρέπεται σε ξενοδοχείο 5,5x20m με ταυτόχρονη μετατόπιση και περιστροφή. Κάθε γραφείο περιλάμβανε χωλ, κύριο χώρο και τουαλέτα. Λόγω της αλλαγής χρήσης δεν έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, ούτε οι διαστάσεις κάθε χώρου με εξαίρεση τον κύριο χώρο που το βάθος του αυξήθηκε κατά 0,50m. Προφανώς λόγω μετατόπισης και περιστροφής προκύπτει ΥΔ άνω των 0,5*20m. Ωστόσο προκύπτει ζήτημα με τον απαιτούμενο αναλυτικό προϋπολογισμό εντός του κοινού χώρου των 2 κατόψεων. Έτσι α) αν τοποθετήσω την μια κάτοψη πάνω στην άλλη αμελώντας τη μετατόπιση και την περιστροφή, δεν προκύπτουν εργασίες διαρρύθμισης για την αλλαγή από ΚΧ σε ΚΧ εντός του χώρου 5,0x20m.
β) αν όμως λάβω υπ όψιν την πραγματική νέα θέση της κάτοψής μου όλα μοιάζουν διαφορετικά και αλλάζει τελείως το πρόστιμο λόγω αναλυτικού.
Τι να επιλέξω;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας θεωρούμε ότι από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης και για αυτό το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παρ.7 του άρθρου 100. Σχετικά με τον προϋπολογισμό των εργασιών που έχουν εκτελεστεί λόγω της αλλαγής χρήσης θα εφαρμοστεί για την περίπτωσή σας η προσέγγιση Α.

Επισημαίνουμε πάντως ότι λόγω της μετατόπισης και της περιστροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. (Δείτε Ε/Α 1135). Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3.

1763. Δήλωση από 4178 σε οριστική υπαγωγή με ανεβασμένα όλα τα αρχεία συμπεριλαμβανομένου και του ΔΕΔΟΤΑ (με το οποίο κατατάσσεται σε Μέση κατηγορία) μεταφέρθηκε στο 4495 για να γίνει επανυπολογισμός και μείωση του προστίμου.
Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ως δήλωση με το 4495 ή επειδή έχει μεταφερθεί από τον Ν4178 και έχει ΔΕΔΟΤΑ Μέσης κατηγορίας δεν απαιτείται?
(βάσει του αρ.1 παρ.ββ του ΦΕΚ 1643/2018 αναφέρεται ότι απαιτείται στατική επάρκεια για τις δηλώσεις που έχουν μεταφερθεί από το Ν.4178/13 και υπάρχει ΔΕΔΟΤΑ με υψηλή προτεραιότητα ελέγχου)

Από την στιγμή που έχει γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται την ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως και ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση.

Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013.

1764. Σε περίπτωση ύπαρξης άδειας προσκομίζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής, ή επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της αδείας σχεδιάζεται η αυθαίρετη κατασκευή;

Σε περίπτωση όπου η σχεδίαση της τομής της αυθαίρετης κατασκευής επί των αντιγράφων των σχεδίων τομών της άδειας δημιουργεί ένα δυσνόητο σχέδιο, καλό είναι να σχεδιάζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής με παράθεση της εγκεκριμένης, για να είναι εύκολη η σύγκριση. Σε διαφορετική περίπτωση μπορεί επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της άδειας να σχεδιάζεται η τομή της αυθαίρετης κατασκευής. Είναι κάτι το οποίο θα το κρίνεται και αποφασίσετε εσείς.

1765. Σε γήπεδο βρίσκεται αυθαίρετη παραγωγική μονάδα για την οποία έχει γίνει καταβολή ειδικού τέλους που επιτρέπει τη λειτουργία της. Στη συνέχεια κατασκευάζεται στο γήπεδο δεύτερο ανεξάρτητο κτίριο με ενιαία λειτουργία με την υπάρχουσα παραγωγική μονάδα. Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 είναι δυνατόν το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου να χρησιμοποιηθεί για την μείωση από κοινού του προστίμου αυθαιρεσίας και των 2 κτιρίων που αφορούν στην ίδια παραγωγική μονάδα;

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που δηλώνετε το σύνολο του γηπέδου και το αντιμετωπίζετε ως μια ενιαία ιδιοκτησία (παραγωγική μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες και υπό την επιφύλαξη ότι δεν υπάρχει κάποια άλλη πτυχή (π.χ. ξεχωριστές ιδιοκτησίες, ενοικιαζόμενο κτίριο κ.λπ.), μπορεί να χρησιμοποιηθεί το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου για την μείωση από κοινού του συνολικού προστίμου.

1766. Σε εντός σχεδίου πόλης οικόπεδο υπάρχουν δυο αποθήκες οι οποίες δεν έχουν οικοδομική άδεια. Στο οικόπεδο δεν υπάρχει άλλο κτίσμα άρα θα δηλώσω κατηγορία ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. Η μια εκ των αποθηκών με εμβαδόν 31τ.μ ανεγέρθη προ του 1983 ενώ η δεύτερη με εμβαδόν 35τ.μ το 1992. Μπορώ να δηλώσω τα τετραγωνικά της πρώτης αποθήκης ως υπέρβαση δόμησης Κύριου χώρου και τα τετραγωνικά της δεύτερης με μειωτικό συντελεστή 50% ως βοηθητικό χώρο της πρώτης;

Συμφωνούμε απόλυτα σχετικά με την επιλογή της κατηγορίας Υπηρεσίες στο είδος χρήσης αλλά διαφωνούμε με την δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

1767. Ένας ιδιοκτήτης έχει δύο υπόγειες αποθήκες, ανεξάρτητες σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιας, οι οποίες είναι στην πράξη ενοποιημένες και χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Μπορεί να κάνει μία δήλωση στον Ν.4495 ;

Θεωρούμε πως μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση. Δείτε και Ε/Α 1526 και 1544

1768. Χρόνος εκτέλεσης μιας αυθαίρετης κατασκευής είναι ο χρόνος ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού της ή ο χρόνος πλήρους ολοκλήρωσης της; Στα άρθρα 86 και 97 (Ν.4495/2017) αναφέρει για φέροντα οργανισμό ενώ στις κατηγορίες 1 και 2 του άρθρου 96 απλά για ολοκλήρωση.

Η γνώμη μας για το συγκεκριμένο ερώτημα έχει διατυπωθεί στις Ε/Α 1263 και 1739.

1769. Σύμφωνα με το άρθρο 103 παρ. 1 Ν. 4495/17 «άτομα με ποσοστό αναπηρίας ≥80% …… καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας».
Από την ΕΑ 1714 προκύπτει ότι οι συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού έχουν την έκπτωση και για δευτερεύουσα κατοικία και για χρήσεις εκτός κατοικίας.
Συνεπώς αν ένα άτομο με αναπηρία ≥80% έχει σε ένα οικόπεδο μια κατοικία και σε άλλο οικόπεδο ένα κατάστημα, θα μπορούσε και στις δύο διαφορετικές αιτήσεις υπαγωγής να επωφεληθεί της έκπτωσης, καθώς πουθενά δεν αναγράφεται το αντίθετο (πχ περιορισμός στη χρήση της αναπηρίας μόνο για μια αίτηση – μία ιδιοκτησία).

Η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 103, τα άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 60.000 ευρώ, δύναται να λάβουν την μείωση του ειδικού προστίμου για κάθε ακίνητο στο οποίο έχουν στην κατοχή τους και επιθυμούν να υπαχθεί στο άρθρο 97 του ν.4495/2017.

1770. Το 2007 εκδόθηκε οικ. Άδεια για διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Η δόμηση εξαντλήθηκε με το ισόγειο και τον όροφο. Από το υπόγειο δεν προσμετρούσε κανένα τμήμα του στην δόμηση. Το ισόγειο ήταν κατοικία, ο όροφος ήταν άλλη κατοικία και ο ιδιοκτήτης στην πορεία κατασκεύασε αυθαίρετο πατάρι με αποτέλεσμα ο όροφος με το πατάρι να αποτελούν ενιαία κατοικία. Επίσης άλλαξε την χρήση όλου του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία με αποτέλεσμα το ισόγειο και το υπόγειο να αποτελούν άλλη ενιαία κατοικία.
Θέλουμε να τακτοποιήσουμε το πατάρι, και την αλλαγή χρήσης όλου του υπογείου το οποίο σημειωτέο έχει ξεμπαζωθεί από την μία πλευρά.
Σύμφωνα με τον ΝΟΚ αρθρο 11 παρ 6ι μπορούμε να έχουμε στο υπόγειο, κατοικία ιδίων τμ με τον υπερκείμενο όροφο-κατοικία, όπου το 50% αυτών των τμ (του υπογείου), να τα προσμετράμε στην δόμηση. Ο ιδιοκτήτης της παραπάνω οικοδομής με την οικ. Αδεια του 2007 μπορεί να χρησιμοποιήσει το αρθρο 11 του ΝΟΚ και να τακτοποιήσει ως αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία μόνο το 50% των τμ του υπογείου και τα υπόλοιπα 50% να τα θεωρήσει νόμιμα; ή πρέπει να πληρώσει για όλο το υπόγειο εφόσον όλα τα τμεχουν αλλάξει χρήση; Πάντα βέβαια μιλάμε για την καθαρή επιφάνεια να πληρώσει χωρίς τους τοίχους, και με συντελεστή 0,50;
Σημειώνουμε ξανά ότι εμείς δεν έχουμε περίσσευμα δόμησης.
Για το πατάρι θα πάρουμε συντελεστή 0,30;
Για το ξεμπάζωμα 1 παράβαση;
Σημειώνουμε ότι οι χώροι του παταριού και του υπογείου δεν έχουν ανεξάρτητες εισόδους.

Σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το 50% της επιφάνειας του υπογείου, που έχει μετατραπεί σε κατοικία, ως νομίμως υφιστάμενη από την στιγμή που δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Η αφαίρεση των περιμετρικών τοίχων σε περίπτωση που η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια, θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη περίπτωση αφού αφορά αλλαγή χρήσης.

Επομένως:

α) το υπόγειο που έχει αλλάξει όλο χρήση σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) ομοίως και το πατάρι θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο,

γ) το ξεμπάζωμα θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση)

1771. Διώροφο κτίσμα προ του 1975 με το ισόγειο αποθήκη. Μπορεί να δηλωθεί Κατηγορία 1 το ισόγειο που είναι αποθήκη;

Στην κατηγορία 1 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975. Διακρίνουμε, τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η ισόγεια αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας του ορόφου, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Εάν δεν είναι αλλά η χρήση της κατοικίας καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφιστάμενων χρήσεων (νόμιμων και αυθαίρετων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου, μπορεί και πάλι να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί ως κατηγορία 2 και η αποθήκη και η κατοικία.

Προσοχή, αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία σε περίπτωση κατηγορίας 1.

1772. Σε οικόπεδο με ισόγεια κατοικία προ του 1975 υπάρχει και ισόγεια αποθήκη προ του 1975. Μπορεί να δηλωθεί η αποθήκη στην Κατηγορία 1;

Επειδή πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια, μόνο εάν η αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας θεωρούμε ότι μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 1.

1773. Σε οικόπεδο όπου έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, η μία ιδιοκτησία έχει αυθαιρεσίες που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 1 (προ 75) και η άλλη στην Κατηγορία 2 (προ 83) . Μπορεί να γίνει μια υπαγωγή και για τις δύο ιδιοκτησίες, σε ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 1 η μία και σε άλλο φύλλο Κατηγορία 2 η άλλη?

Όχι. Σύμφωνα με το άρθρο 96 για την κατηγορία 1 ισχύει ότι αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Άρα θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις.

1774. Θα ήθελα να με ενημερώσετε εάν μπορώ να προχωρήσω σε τακτοποίηση αυθαιρέτου για την παρακάτω περίπτωση. Το έτος 2000 βγήκε άδεια οικοδομής αλλά στο τοπογραφικό της άδειας οικοδομής μαζί με το υπό σύσταση κτίριο δεν αποτυπώθηκε κτίριο κατασκευής του έτους 1970 το οποίο δεν είχε άδεια. Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθώς και το επιτρεπτό ύψος δεν υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια. Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση του κτίσματος του έτους 1970 χωρίς να υπάρξει πρόβλημα στην άδεια οικοδομής του 2000; Σε ποιο ΦΕΚ και άρθρο αναφέρεται ότι επιτρέπεται η νομιμοποίηση ή αντίθετα η απαγόρευση;

Η αλήθεια είναι ότι δημιουργείται ένα θέμα ως προς την εγκυρότητα της οικοδομικής άδειας διότι δεν αποτυπώθηκε το υφιστάμενο κτίριο. Από την άλλη μεριά η γενική τακτική είναι ότι ο ιδιώτης μηχανικός ΔΕΝ μπορεί να κρίνει μια διοικητική πράξη. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308, **1759**

Σύμφωνα με την περ. ι του άρθρου 28 «*Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.*»

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. «*Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης... Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.*»

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 «*στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών,…, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.*»

Αφού για την περίπτωσή σας δύναται και για τα δύο κτίρια να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τα παραπάνω, θα πρέπει έπειτα από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και την αρμόδια ΥΔΟΜ να δείτε το πως θα κινηθείτε. Υπάρχουν οι παρακάτω δύο (2) επιλογές:

α) να εκδοθεί μια άδεια νομιμοποίησης και για τα δύο κτίρια και να πληρωθεί το παράβολο της περ. ι του άρθρου 99 για το σύνολο το τ.μ. των δύο κτιρίων ώστε να αποφύγετε τυχόν προβλήματα στο μέλλον από μια πιθανή ανάκληση της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας,
β) την έκδοση άδειας νομιμοποίησης μόνο για το κτίριο του έτους 1970εφόσον η αρμόδια ΥΔΟΜ αποφανθεί ότι δεν μπορεί να ανακληθεί η εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

Και στις δύο παραπάνω επιλογές μπορεί αντί για άδεια νομιμοποίησης του κτιρίου του έτους 1970, να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 1 με την πληρωμή παραβόλου 250 ευρώ, εφόσον βέβαια έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, διαφορετικά ως κατηγορία 2 με την πληρωμή ενός χαμηλού ειδικού προστίμου. Είτε ως κατηγορία 1 είτε ως 2 εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

1775. Παρακαλώ διευκρινίστε μου αν ο μειωμένος συντελεστής υπολογισμού προστίμου για τις ισόγειες αποθήκες εφαρμόζεται και για αποθήκη μεγαλύτερη των 50 τμ. Δλδ αν μια ισόγεια αποθήκη είναι π.χ. 70 τμ, τα 50 υπολογίζονται με μειωμένο πρόστιμο (50%) και τα 20 χωρίς μειωμένο πρόστιμο?

Δεν προβλέπεται πουθενά στο νόμο η δυνατότητα αυτή διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να πάμε κλιμακωτά και τους συντελεστές υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση όμως που έχουμε δύο αποθήκες και η μία εξ' αυτών έχει εμβαδόν έως 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή παρόλο που το συνολικό τους εμβαδόν ξεπερνάει το ανώτερο όριο.

1776. Θα παρακαλούσα για τη βοήθειά σας σχετικά με μία ρύθμιση του Ν.4495/2017 που μου έχει ανατεθεί να εκπονήσω. Η ρύθμιση αφορά 2 κατοικίες εντός παραθαλάσσιου γηπέδου (1167 μ2) που σήμερα είναι εκτός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων και δεν υπάρχει περιμετρική ζώνη των 500 μ για τον οικισμό.

Η πρώτη εξ' αυτών (81 μ2) χτίστηκε χωρίς άδεια το 1978 (το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη), στη συνέχεια δηλώθηκε με δύο δηλώσεις (α' και β') με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983 και έλαβε αριθμό δήλωσης για προσωρινή αναστολή κατεδάφισης. Η δεύτερη (85 μ2) χτίστηκε πάλι αυθαίρετα χωρίς άδεια το 1985. Το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη (για τις αεροφωτογραφίες που έχω ζητήσει από τέλος Ιουλίου, δεν έλαβα απάντηση από τον ΟΚΧΕ). Την 19-2-1986 οριοθετείται σε ΦΕΚ ο αιγιαλός-παραλία στην περιοχή, με αποτέλεσμα τμήμα αυτής της δεύτερης κατοικίας (περίπου το 1/3) να βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας. Μεταγενέστερα, το γήπεδο μπαίνει εντός οικισμού με ΦΕΚ 19-10-1993. Προκειμένου ο ιδιοκτήτης να ηλεκτροδοτήσει τη δεύτερη κατοικία των 85 μ2, κάνει αίτηση στην πολεοδομία για νομιμοποίησή της τον Δεκέμβριο του 1993. Η επέκταση αυτή του οικισμού ακυρώνεται με ΦΕΚ την 10-1-1994 και η πολεοδομία εκδίδει τελικά την άδεια νομιμοποίησης της ισογείου κατοικίας (με όρους δόμησης εντός οικισμού και με την κατοικία να εφάπτεται στο όριο του «οικοπέδου») την 4-2-1994.

Η άδεια αυτή (της νομιμοποίησης υφιστάμενου αυθαίρετου ισογείου) έχει τα εξής αναληθή στοιχεία:

i) Το προς νομιμοποίηση κτίριο δείχνεται παράλληλα μετατοπισμένο σε λάθος θέση (έτσι ώστε να φαίνεται ότι είναι ολόκληρο εκτός ζώνης παραλίας) και χωρίς να φαίνεται το ανοικτό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στο δώμα και το οποίο εφάπτεται στο όριο του οικοπέδου από τη μία πλευρά και στο κτίριο από την άλλη πλευρά. Μέρος του κτιρίου από τη μεριά του κλιμακοστασίου απέχει 1,28 μ από το όριο του οικοπέδου, άρα βρίσκεται εντός δ.

ii) Στα σχέδια της άδειας νομιμοποίησης εμφανίζεται ότι υπάρχει στέγη, η οποία όμως δεν υπάρχει.

iii) Την ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης, η επέκταση του οικισμού είχε ακυρωθεί, αλλά οι όροι δόμησης ήταν για εντός οικισμού (η αίτηση του ιδιοκτήτη όμως ήταν όντως εμπρόθεσμη). Άρα η υπαιτιότητα ήταν της πολεοδομίας και όχι του ιδιοκτήτη.

Το προς παραχώρηση τμήμα (λωρίδα 2,5 μ του οικοπέδου) έχει ήδη κατοχυρωθεί συμβολαιογραφικά προς το δήμο, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα υλοποιηθεί. Άρα είναι θέμα του δήμου να το εφαρμόσει εάν και όποτε το κρίνει σκόπιμο.Στα σχέδια νομιμοποίησης εμφανίζεται στέγη, η οποία όμως δεν έχει ποτέ κατασκευαστεί.Στην πλευρά του κτιρίου που βρίσκεται το κλιμακοστάσιο, υπάρχει τμήμα του κτιρίου που δεν εφάπτεται με το όριο του οικοπέδου, αλλά απέχει 1,28 μ από αυτό.Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1) Η πρώτη κατοικία (81 μ2) θεωρώ ότι είναι ήδη τακτοποιημένη και ότι δεν χρειάζονται περαιτέρω ενέργειες, σωστά;

2) Για τη δεύτερη κατοικία, θεωρώ ότι υπάρχει άδεια, οπότε η ρύθμιση θα γίνει:

α) υπολογίζοντας για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας (24 m2) υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης με ή χωρίς συντελεστή δ ή προκηπίου;

β) Η υπόλοιπη επιφάνεια της διαφοράς των δύο περιγραμμάτων (αυτό της άδειας σε σχέση με αυτό της πραγματικότητας (31 μ2)) που βρίσκεται εκτός ζώνης παραλίας θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, και μέρος αυτής της επιφάνειας του κτιρίου (περί τα 6 μ2) που βρίσκεται εντός 2,5 μ από το όριο του οικοπέδου θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή δ;

γ) Μπορώ να θεωρήσω την περίπτωση εντός οικισμού με βάση τα τότε ισχύοντα (όροι δόμησης της άδειας του 1994) δεχόμενος όμως τον χρόνο κατασκευής του κτιρίου να είναι το 1985;

3) Στην περίπτωση που θα ζητηθεί βεβαίωση για μεταβίβαση, μήπως μπορεί να υπάρξει μελλοντικό πρόβλημα για το μηχανικό (μιας και η άδεια έχει ευάλωτα σημεία, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα ανακληθεί ή ακυρωθεί;). Μήπως παίρνοντας μια σχετική υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη για γνώση του περί των αναληθών στοιχείων της άδειας και πιθανό επανυπολογισμό προστίμου σε περίπτωση ανάκλησής της με τους όρους που θα ισχύουν στο μέλλον καλύπτομαι;

4) Θα μπορούσα εναλλακτικά να θεωρήσω (σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και αφού μου δώσει μια σχετική του δήλωση συναίνεσης) ότι όλη η δεύτερη κατοικία είναι αυθαίρετη χωρίς άδεια και εκτός οικισμού (με συνεπακόλουθο το μεγαλύτερο πρόστιμο), οπότε η βεβαίωση που θα δοθεί δεν θα εμπεριέχει κινδύνους;

Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά ότι ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308, **1759**

1) Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1749 αγνοώντας το εδάφιο που αναφέρεται σε ολοκλήρωση της Γ φάσης καθότι το ακίνητο της περίπτωσή σας είναι εκτός σχεδίου.

2) Σύμφωνα με την περ. η της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της ζώνης παραλίας με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση **και** οι αυθαίρετες κατασκευές προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.1/09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια σύμφωνα με το αρθ. 11 του ν.2882/01. Αλλά με βάση την Εγκ.5/11 εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν επικαλούνται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, αλλά την αποδέχονται και δεν περιλαμβάνουν την επιφάνεια της παραλίας στο ακίνητό τους, τότε δεν απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας και δεν κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτονόητο είναι ότι οι υπολογισμοί για την επιτρεπόμενη δόμηση καθώς και η τοποθέτηση των κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων θα γίνεται επί του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου.

Επομένως εάν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση (η αυθαίρετη κατασκευή προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης παραλίας) και ο ιδιοκτήτης επικαλείται την αυτοδίκαιη ανάκληση της μπορεί να γίνει υπαγωγή. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν θα αποζημιωθούν.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Εάν κάτι τέτοιο δεν ισχύει θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.Από την περιγραφή των ερωτημάτων σας θεωρούμε ότι μεταξύ των δύο περιγραμμάτων υπάρχουν κοινές περιοχές άρα ορθώς θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Θεωρώντας ότι είναι δυνατή η υπαγωγή σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, τότε:

α) λόγω του ότι έχει αρθεί αυτοδίκαια ο καθορισμός της ζώνης παραλίας, για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός αυτής σύμφωνα με την αρχική χάραξη δεν χρειάζεται να επιλεγεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή προκηπίου. Δείτε και Ε/Α 639

β) όπως ακριβώς τα περιγράφεται

γ) Προφανώς και ο χρόνος παλαιότητας είναι το έτος 1985 και όχι αυτός της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της εύρεσης της κατηγορίας αυθαιρέτων θεωρούμε ότι πρέπει να ληφθούν οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα δηλαδή για εκτός σχεδίου δόμηση.

3) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας… Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως… Εάν θεωρείτε ότι πρέπει να λάβετε μια τέτοια Υ.Δ. μπορείτε να την ζητήσετε από τον ιδιοκτήτη.

4) Η άποψή μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του δευτέρου κτίσματος ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και να προβείτε σε μια τέτοια ενέργεια θα πρέπει να σταθμιστούν όλα τα δεδομένα. Δεν είναι απαραίτητο σε αυτή την περίπτωση να επιλεγεί η μη ύπαρξη άδειας εάν σύμφωνα με το Παράρτημα Α μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

1777. Σε περίπτωση στάσιμου οικισμού, όπου θεωρούμε τμήματα υφιστάμενα προ του 1983 ως νόμιμα και τακτοποιούμε μεταγενέστερες προσθήκες, στο σημείο του λογισμικού που συμπληρώνουμε οικοδομική άδεια, βάζουμε "όχι", εφόσον δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ή "ναι", επειδή θεωρούμε τα προϋφιστάμενα τμήματα ως νόμιμα; Και τα μεγέθη των υπερβάσεων τα συγκρίνουμε με τους όρους δόμησης της περιοχής ή με τα υφιστάμενα τμήματα;

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017,που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ.

Τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 1746 και 1760

1778. Σε στάσιμο οικισμό είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1975 για διώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο ισόγειο. Στην πράξη κατασκευάστηκε η οικοδομή πριν το 1982 με χρήση κατοικίας στον Α' όροφο και αυθαίρετα διαμορφώθηκε το ισόγειο σε αποθήκη. Η διώροφη οικοδομή έγινε σε άλλη θέση από αυτή που προβλέπονταν σε απόσταση 1.80 μ από το όριο παραβιάζοντας την πολεοδομική διάταξη για 0.00 μ ή 2.50 μ απόσταση από τα πλάγια όρια. Στον Α' όροφο υπάρχουν μικρές αυθαίρετες κατασκευές. Εκτός από τα παραπάνω έχει κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη πριν το 1982, μία αποθήκη 12.15 τ.μ κατηγορίας 3 το 1992 και ένα στέγαστρο το 2009. Σύμφωνα με το άρθρο 112 Ν.4495/2017 θα πρέπει να δηλωθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983? Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές και η αλλαγή θέσης της διώροφης οικοδομής που συντελέστηκαν πριν το 1983 απλά θα καταγραφούν σε κατόψεις - τοπογραφικό?

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια για το διώροφο κτίριο και την αποθήκη και είναι όντως κατασκευασμένα πριν το 1982 εμπίπτουν στην υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα.

Για τις λοιπές κατασκευές μετά το 1983 και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο άρθρο 112 (Δείτε και Ε/Α 1746 & 1760) μπορούν και αυτές να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση. Διαφορετικά θα δηλωθούν με το γενικό κανόνα του νόμου. Σε κάθε περίπτωση είτε αποφασιστεί να ενταχθούν στο νόμο και οι κατασκευές πριν το 1982 είτε όχι θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια.

1779. Ακίνητο προ του 55 αρχικής επιφάνειας 40 τ.μ. το οποίο μεταγενέστερα μέρος του κατεδαφίστηκε και μέρος του ανακατασκευάστηκε. Σήμερα ή συνολική επιφάνεια (προ 55 και ανακατασκευασμένο) είναι 30 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί και ένας ημιυπαίθριος. Η παλαιότητα αποδεικνύεται από το Ε9 όπου αναφέρεται χρόνος κατασκευής 1917.

Τις εργασίες κατεδάφισης και ανακατασκευής τις δηλώνουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό μιας και δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Σε τι κατηγορία θα ενταχθεί;

Το ερώτημα είναι λεπτό. Αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.. Δείτε και Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925

1780. Άρθρο 88 παρ. 1,β - Οι περαιωμένες δηλώσεις του ν.3843 που δε παραβιάζουν τα ποσοστά 40-40-20 και το προκήπιο παίρνουν αυτόματα την εξαίρεση από κατεδάφιση, όμοια δλδ με ό,τι ισχύει για την κατ.4.
Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται επιφάνειες όπως περιγράφεται στην κατ. 4, άρθρο 96?
Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.

Το άρθρο 88 παρ. 1 περ. β αναφέρει:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.*

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και :

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για τηνοριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι για τον έλεγχο του 40-40-20 συμπεριλαμβάνονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί του ακινήτου χωρίς τις εξαιρέσεις αναφέρονται για την κατηγορία 4. Επίσης, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους 100 ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων.

1781. Θα ήθελα να γνωρίζω την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσω για τη ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο Ν.3843/2010 και δεν έχει αποπληρώσει το υπόλοιπο του προστίμου που του είχε επιβληθεί. Σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4495/2017: 2.Περίπτωση 2 Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010,για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντοςκαι υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης. Επομένως θα πρέπει πρώτα να εξοφληθεί το πρόστιμο που είχε επιβληθεί και στη συνέχεια να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/2017 με υποβολή των παραστατικών αποπληρωμής ? ή Γίνεται υπαγωγή στο Ν.4495/2017 και απλά καταχωρούνται οι πληρωμές που έχουν ήδη γίνει?

Το αρχικό κείμενο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 3/11/2017 ανέφερε:

«*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης.*»

Επομένως η προθεσμία για την πληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου ήταν μέχρι 3/5/2018.

Στην συνέχεια με το ν.4546/2018 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 12/6/2018 τροποποιήθηκε το παραπάνω άρθρο ως εξής:

«*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφ' άπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.*»

Επειδή η τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 88 έχει γίνει σε χρόνο (12/6/2018) κατά τον οποίο η αρχική καταληκτική ημερομηνία (3/5/2018) για την δυνατότητα πληρωμής του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου για τις υπαγωγές στο ν.3843/2010 είχε παρέλθει, θεωρούμε ότι με την τροποποίηση του ν.4546/2018 η νέα πλέον καταληκτική ημερομηνία είναι η 12/12/2018.

Επομένως οι επιλογές σας είναι δύο:

α) είτε αποπληρώνεται το υπόλοιπο του προστίμου της υπαγωγής στο ν.3843/2010 και περαιώνεται την δήλωση. Σε αυτή την περίπτωση θα συνιστούσαμε την εκ των προτέρων συνεννόηση με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. λόγω διαφορετικής ερμηνείας που δίνετε από την κάθε υπηρεσία.

β) είτε δηλώνεται ξανά την αυθαίρετη κατασκευή στο ν.4495/2017 και καταχωρείτε τις ήδη πραγματοποιθείσες πληρωμές προς συμψηφισμό.

Προφανώς για την τελική επιλογή θα πρέπει να σταθμιστεί ο οικονομικός παράγοντας αλλά και η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Δείτε Ε/Α 1780

1782. Σε Ο.Ι. εκτός σχεδίου (διώροφη μεζονέτα σε συγκρότημα) έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ. χρήσης με τον ν.3843 και έχει περαιωθεί η διαδικασία. Η κατοικία θα υπαχθεί στον υπάρχοντα νόμο για άλλες παραβάσεις. Αυτό που θέλω να ρωτήσω είναι, τα τετραγωνικά του ισογείου πρέπει να τα βάλω σε κάποιο φύλλο καταγραφής και να αφαιρέσω το πρόστιμο που πλήρωσαν ή μπορώ απλά να το περιγράψω στη Τ.Ε. χωρίς όμως να μπουν αυτά τα τετραγωνικά στη δήλωση του ν.4495;

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά της αλλαγής χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ., είτε την δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περ. β – Δείτε και Ε/Α 1780), αρκεί απλά η περιγραφή της στην Τ.Ε. και η ανάρτησηαντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσηςτου ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Εγγραφα ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».

1783. Τζάκι σε διαμέρισμα του Γ Ορόφου, Τετραωρόφου οικοδομής κατασκευής του έτους 2001, που υφίσταται από την κατασκευή της οικοδομής αλλά δεν υπάρχει στα σχέδια της οικοδομής και η καμινάδα του διέρχεται από το αντίστοιχο διαμέρισμα του Δ Ορόφου μπορεί να ενταχθεί στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών;

Δυστυχώς η παραπάνω κατασκευή δεν εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017η οποία αναφέρει ότι:

«*Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»

Επομένως, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών της οικοδομήςαλλά και των συνιδιοκτητών του διαμερίσματος του Δ ορόφου.

1784. Θα ήθελα να ρωτήσω για τα δικαιολογητικά και τις μελέτες που απαιτούνται για την Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 107 του Ν.4495/17 καθώς και αν οι επισυναπτόμενες μελέτες πρέπει να έχουν την ηλεκτρονική υπογραφή.

Στο άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 (ΦΕΚ-3136/Δ/31.07.2018) απόφαση με θέμα «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017» αναφέρετε ότι:

«*Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.*

Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.»

Στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι πρέπει να εισαχθούν στο σύστημα τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 συνδυαστικά με τα δικαιολογητικά του άρθρου 35 για τις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας.

Από τα παραπάνω συνεπάγεται ότι πέρα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017 απαιτείται επιπλέον ότι προβλέπεται και για μια νέα οικοδομική άδεια.

Σχετικά με την απαίτηση ηλεκτρονικής υπογραφής και σύμφωνα με το Εγχειρίδιο χρήσης μηχανικών στην σελίδα 37 αναφέρετε ότι «*Εναλλακτικά, και μέχρι να γίνει υποχρεωτική η χρήση της ψηφιακής υπογραφής σε όλα τα έγγραφα (όπου απαιτείται), τα αρχεία θα μπορούν να υπογράφονται είτε ψηφιακά, είτε με ενσωματωμένη εικόνα την σφραγίδα και την υπογραφή των αντίστοιχων μελών της Ομάδας του Έργου*». Η γνώμη μας είναι να υπογράφονται ηλεκτρονικά τα επισυναπτόμενα αρχεία όπου είναι απαραίτητο, κυρίως για την δική μας κατοχύρωση ως μηχανικοί. Έτσι αποφεύγουμε και περιπτώσεις τυχόν τροποποιήσεων των αρχείων από τρίτους.

1785. Σε αγροτεμάχιο 10στρεμμάτων οικοδομήθηκε νόμιμα χώρος 36τ.μ. για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες μικρής κτηνοτροφικής μονάδας. Έπειτα πριν το 2004, έγινε αυθαίρετη μεταλλοκατασκευή 73τ.μ., προσθήκη κατ' επέκταση του προηγούμενου χώρου λόγω των απαιτήσεων που δημιουργήθηκαν. Μετά το 2010 έπαψε να λειτουργεί. Υπάρχει περίπτωση μειωτικού συντελεστή στον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου?

Από την στιγμή που έχει πάψει να λειτουργεί η μονάδα θεωρούμε ότι δεν δύναται να υπαχθεί στο άρθρο 120 του ν.4495/2017 και να καταβληθεί μόνο παράβολο 300 ευρώ. Δεν προβλέπεται κάποιου άλλου είδους μείωση του ειδικού προστίμου για κτηνοτροφική μονάδα.

Στο είδος χρήσης θα επιλεγεί υπηρεσίες αφού η κτηνοτροφική μονάδα δεν εμπίπτει στην περίπτωση 3[ε] του Παραρτήματος Α αφού δεν αποτελεί παραγωγική μονάδα (βιοτεχνία-βιομηχανία) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.

1786. Σύμφωνα με τον Ν.4495/17 (άρθρο 99) η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβληθεί μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής του ακινήτου (για Κατηγορία σπουδαιότητας Σ2). Στην συνέχεια, με την υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ Β'/1643/11-5-2018) καθορίστηκαν οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της μελέτης στατικής επάρκειας στα ρυθμιζόμενα ακίνητα. Εκεί λοιπόν, στο άρθρο 3 αναφέρει για το τελικό συμπέρασμα της έκθεσης αποτίμησης φέρουσας ικανότητας ότι "το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει την βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων". Φαντάζομαι ότι αυτό το "συνοδεύει την βεβαίωση μηχανικού" αφορά κάθε μεταβίβαση που γίνεται από όταν θα έχει γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας και άρα, εφόσον αυτή δεν έχει γίνει ακόμα δεν είναι απαιτητή και μέχρι το διάστημα των 5 ετών. Έτσι θεώρησα ότι θα αρκούσε να δώσω βεβαίωση ότι "όπως έχω δικαίωμα δεν έχω ακόμα κάνει την μελέτη στατικής επάρκειας και θα την κάνω εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Ωστόσο η συμβολαιογράφος, και με το δίκιο της έτσι όπως είναι γραμμένος ο νόμος, μου λέει ότι εκείνη διαβάζει ότι το τελικό συμπέρασμα πρέπει να συνοδεύει την βεβαίωση σε "κάθε μεταβίβαση", άρα και στην τωρινή κι οπότε ζητάει να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας άμεσα κι όχι εντός της προθεσμίας των 5 ετών. Υπάρχει μήπως κάποια Εγκύκλιος - Διευκρίνηση που να έχει βγει και να ξεκαθαρίζει το συγκεκριμένο θέμα. Γιατί το λογικό (φαντάζομαι) είναι να ισχύει η προθεσμία των 5 ετών για να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας, ωστόσο κι η συμβολαιογράφος, όντας απολύτως τυπική στο τι αναφέρει η Υπουργική Απόφαση χρειάζεται κάποιο επίσημο έγγραφο που να την καλύπτει, για να μην τη ζητήσει να συνοδεύει την βεβαίωση για το συμβόλαιο.

Η απάντηση στο ερώτημά σας βρίσκεται στην παρ. 6 του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης (ΦΕΚ-3976/Β/14.11.2017) «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν. 4495/2017», όπου αναφέρει:

«*Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. ή του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση οριστικής υπαγωγής καθώς και σε κάθε βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, καθώς και στη βεβαίωση της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 για μεταβίβαση.*

Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017. ***Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας, αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις.***»

1787. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας που στην Ο.Α. φαίνεται ημιυπόγειος όροφος ενώ στην πραγματικότητα έγινε όλος ισόγειος (όχι ξεμπάζωμα), έχω υπέρβαση ύψους 1,5 μ. Αυτή η υπόθεση είναι ν.4178. Δεν έχω υ.δ. στο διαμέρισμα. Για την εύρεση κατηγορίας και συντελεστών πως θα υπολογίσω την υ.υ. Το 1,5 μ προς το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής που ισχύει σήμερα (όλου του κτιρίου;) Έχω και στέγη οπότε το επιτρεπόμενο ύψος είναι το προσαυξημένο, τελικό ύψος με στέγη;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης στο αντίστοιχο πεδίο του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Χωρίς υπέρβαση» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ’ ύψος το υπολογισθέν ποσοστό, έτσι ώστε σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 να χρησιμοποιηθεί είτε ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους <20% ή διαφορετικά ο συντελεστής 0,40 για υπέρβαση >20% (παρ. 1 αρθ. 19).

Για τον υπολογισμό της κατηγορία υπέρβασης (4 ή 5) θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / εγκεκριμένο ύψος κτιρίου με βάση την άδεια» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20%. Ενώ για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20% και πάλι. Και στις δύο περιπτώσεις στον παρονομαστή δεν θα ληφθεί το ύψος της στέγης.

1788. Έχω περίπτωση κτηρίου αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 1ο όροφο, 2ο όροφο και έναν 3ο όροφο σε εσοχή με οροφοδιαμερίσματα κατοικιών σε κάθε όροφο. Το υπόγειο, το ισόγειο και ο 1ος όροφος έχουν νομιμοποιηθεί με τον Ν.1337/83 (Γ' Φάση), ενώ με τον Ν4014/11 τακτοποιήθηκαν με τρεις διαφορετικές δηλώσεις ο 2ος και ο 3ος όροφος της εσοχής καθώς και ένα τμήμα αλλαγής χρήσης του υπογείου σε κατοικία.

Η διαδικασία του Ν4014 έχει περαιωθεί καθώς το 100% των προστίμων έχει πληρωθεί και έχουν ανέβει όλα τα αρχεία στο σύστημα για όλες τις δηλώσεις.

Τώρα θέλω να κάνω υπαγωγή στον 4495 για το ισόγειο και τον 1ο όροφο, ενώ θέλω να διορθώσω κάποια πράγματα στις δηλώσεις του 4014 και να εκδώσω βεβαιώσεις για όλες τις ιδιοκτησίες. Η οικοδομή είναι οικογενειακή με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών για όλους τους ορόφους εκτός του 3ου ορόφου ο οποίος δεν αναφέρεται στην σύσταση παρά μόνο ως "δικαίωμα αέρα".

Οι ιδιοκτήτες δεν είναι οι ίδιοι σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία (αλλού γονείς, αλλού το κάθε παιδί).

Ερωτήματα:

1) Μπορώ να κάνω μία ενιαία δήλωση για όλη την οικοδομή σύμφωνα με το αρ.99α του 4495;

2) Αν ναι, μπορώ να αφαιρέσω τα πρόστιμα που έχουν πληρωθεί από τις δηλώσεις του 4014;

3) Με τις δηλώσεις του 4014 που δεν θα έχουν μεταφερθεί υπάρχει κάποιο πρόβλημα;

Σύμφωνα με το άρθρο 99 σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγή χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, ***να γίνεται είτε με μία αίτηση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων*** είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Δυστυχώς όμως δεν είναι επιτρεπτός ο συμψηφισμός του προστίμου σε αυτή την περίπτωση όπως έχουμε αναλύσει στην Ε/Α 1688. Επομένως η μόνη λύση είναι η μεταφορά της κάθε μία δήλωσης στο ν.4178/2013 και από εκεί στο ν.4495/2017 ώστε να μπορέσει να τροποποιηθεί.

Όσο αφορά το 3^{ο} ερώτημά σας, σύμφωνα με την υποπερίπτωση ββ της περίπτωσης γ της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 «*οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,*». Διαδικασία που ακόμα ΔΕΝ έχει γίνει (αυτόματα).

Η γνώμη μας είναι βάσει και των αποφάσεων του ΣτΕ περί συνταγματικότητας του ν.4014/2011 πως η καλύτερη λύση είναι η μεταφορά των ολοκληρωμένων με το ν.4014/2011 δηλώσεων στον ν.4495/2017.

1789. Τι έννοια έχει ο "αυτοτελής/ανεξάρτητος χώρος" όπως αναφέρεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 100 και στις διευκρινήσεις για τους συντελεστές τετραγωνιδίων του παραρτήματος Α του ν. 4495/2018; Είναι μόνο χώρος που συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο; Στο παράρτημα Α δεν αναφέρει κάτι για "υπερκείμενο όροφο". Για παράδειγμα, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό (δηλαδή και στις δύο περιπτώσεις λειτουργικά εξαρτώμενη) δεν δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,3;

Για τον ορισμό του αυτοτελή χώρου δείτε Ε/Α 1659.

Σχετικά με το ερώτημά σας, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου, η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός του περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό, δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,30 μόνο στην περίπτωση που ο υπόγειο όροφος συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η λειτουργική αυτή σύνδεση μπορεί να είναι είτε στο νομίμως υφιστάμενο τμήμα είτε στο αυθαίρετο. Διαφορετικά, θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 διότι η υπόγεια στάθμη αποτελεί αυτοτελή χώρο.

1790. Διώροφο κτίριο, εντός οικισμού, κατασκευάστηκε με ΟΑ του 1983 μικρότερο και σε άλλη θέση, χωρίς να παραβιάζονται οι Όροι Δόμησης (ύψος, Δ=2,5 μ κλπ). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ΟΑ η δόμηση των δύο ορόφων ήταν 250 μ2, αλλά κατασκευάστηκαν 190 μ2 (ισόγειο 100 μ2 , όροφος 90 μ2). Εμβαδόν οικοπέδου 300 μ2. Στο ακίνητο, σε σχέση με την ΟΑ, εκτός από το ότι έγινε μικρότερο, δεν κατασκευάστηκε η στέγη που προβλεπόταν (έχει ταράτσα), κατασκευάστηκε εξωτερική σκάλα, δεν υλοποιήθηκαν όλοι οι εξώστες, κατασκευάστηκαν ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου.

Ο ιδιοκτήτης έκλεισε ημιυπαίθριο στον όροφο 10 μ2 και κατασκεύασε αποθήκες 8 μ2, σε επαφή με το όριο στον ακάλυπτο, μετά τον Ιούλιο 2011. Επίσης η εξωτερική σκάλα, τα ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και το στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου κατασκευάστηκαν μετά τον Ιούλιο 2011.

Σύμφωνα με το Άρθρο 94/4495 , κατά την γνώμη μου, νομιμοποιούνται με έκδοση νέας ΟΑ.

1. Θα γίνει υπαγωγή στον Ν. 4495 πχ για την μη κατασκευή στέγης κλπ? Ποια είναι η διαδικασία?

2. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πάει στην Πολεοδομία για να δηλώσει τις παραβάσεις που έγιναν μετά τον Ιούλιο 2011? Ποια είναι η διαδικασία?

3. Μπορεί η παραπάνω περίπτωση να υπάγεται στις διατάξεις το Άρθρο 94/ Παρ. 4 (πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81)? Σε ποια κατηγορία της παραγράφου 3 του άρθρου 81 αντιστοιχεί?

4. Εάν ναι, και βγει Άδεια Νομιμοποίησης το πρόστιμο θα είναι 200 ευρώ σύμφωνα με το περιεχόμενο της τελευταίας παραγράφου του Άρθρου 94/ Παρ. 4, δηλαδή:

«Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Η μη κατασκευή της στέγης ΔΕΝ τακτοποιείται με το ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 271

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν κατασκευαστεί μετά τον Ιούλιο του 2011 είναι αδύνατη η υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ.1 του ν.4495/2017 ώστε να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης με την καταβολή μόνο του παραβόλου της περίπτωσης ι του άρθρου 99 ώστε να μην επιβληθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Σύμφωνα με την παρ. ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017 «*Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών*.»

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του ΝΟΚ «*Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου*.»

Σύμφωνα με την παρ. 6 της Εγκ-6638/1/12 κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του αρθ. 22, του ν.1577/85, όπως ισχύει, εφαρμόζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης του αρθ. 94 του ν.4495/2017. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, άρχισε η ανέγερσης της κατασκευής έως την έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Η διαδικασία θα κινηθεί κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 3 «*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω θεωρούμε ότι:

- δεν είναι δυνατή η θεώρηση ως πολεοδομικής παράβασης της μικρότερης κατασκευής του κτιρίου,επειδή η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος) είναι μεγαλύτερη σε ποσοστό από το 10%, καθώς και η μετακίνησή του σε άλλη θέση.
- Η κατασκευή της εξωτερικής σκάλας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση.
- Οι κατασκευές με επικάλυψη από κεραμίδια εάν δύναται να θεωρηθούν ως στέγαστρα και εμπίπτουν στην περ. λα του άρθρου 29 της παρ. 2 μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ε).
- Οι αποθήκες επιφάνειας 8τ.μ. εφόσον και το μέσο ύψος τους είναι έως 2,50 μέτρα μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ζ).

Σύμφωνα με την παρ. 3β του άρθρου 94 του ν.4495/2017 «*Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»*

Σύμφωνα με την παρ. 4 «*Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.*»

Η γνώμη μας είναι ότι, αφού ελέγξετε και σιγουρευτείτε ότι όντως μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, τότε να γίνει υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ. 1 α και την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ, ώστε να αποφευχθεί τυχόν υπολογισμός προστίμου ανέγερσης και διατήρησης λόγω κατασκευής του κτιρίου σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια και με μικρότερες διαστάσεις. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο πριν τον Ιούλιο του 2011. Για όλες τι άλλες κατασκευές που δεν δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσειςθα καταβληθεί το 20% του προστίμου ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης έως την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης. Τέλος, για όσες κατασκευές δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσεις θα καταβληθεί μόνο το ποσό των 200 ευρώ.

Σε περίπτωση που κάποια από της αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να νομιμοποιηθεί θα πρέπει να κατεδαφιστεί. Σε αυτή την περίπτωση το πρόστιμο είναι 500 ευρώ σύμφωνα με την παρ. 3^{α} του άρθρου 94.

Επισημαίνουμε, ότι η άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 36 του ν.4495/2017 εμπίπτει στην κατηγορία 2 (περ.β).

1791. Έχω δύο δηλώσεις που είναι στο στάδιο ΑΡΧΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ του Ν.4178/2013 (Η μία από μεταφορά περαιωμένης δήλωσης από τον ν 4014/2011 στο Ν 4178/2013 δεν έχει πληρωθεί το παράβολο των 15 ευρώ και η δεύτερη του Ν.4178/2013 ΔΙΌΤΙ πληρώθηκε μόνο το αρχικό ποσό Ένταξης στον Ν.4178/2013. Η ΕΡΏΤΗΣΗ είναι αν μπορεί να ολοκληρωθεί τώρα η διαδικασία με τα προβλεπόμενα με το Ν.4178/2013, η θα πρέπει να μεταφερθούν στο Ν 4495/2017;

Έπειτα και από τη νέα 6μηνη παράταση που δόθηκε από το Υπουργείο για την προθεσμία ολοκλήρωσης των δηλώσεων του Ν.4178/2013 (πλέον έως 03/05/2019) μπορείτε να ολοκληρώσετε και τις δύο δηλώσεις με τις διατάξεις του ν.4178/2013 καταβάλλοντας τα υπολειπόμενα ποσά.

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2254/05.09.2013 (ΦΕΚ.2184/Β) απόφαση και συγκεκριμένα τις παρ. 4 & 5 του άρθρου 3:
«*4. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από ανωτέρων προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού η του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης.*
5. Προσαυξήσεις που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.»

Η παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι «*Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.*»

Μέχρι στιγμή δεν έχουν αναφερθεί περιπτώσεις επιβολής προσαύξησης για ληξιπρόθεσμες πληρωμές.

Δυνατότητα μεταφοράς στον ν.4495/17 έχουν οι δηλώσεις του ν.4178/13, ανεξαρτήτως κατάστασης στην οποία βρίσκονται (Αρχική υποβολή, Υπαγωγή, Οριστική υπαγωγή), αρκεί να έχουν εξοφλημένο παράβολο, όπου προβλέπεται, και ποσοστό ανταπόδοσης. Δεν μεταφέρονται δηλώσεις σε Επεξεργασία και Αρχική υποβολή με ανεξόφλητο παράβολο.

1792. Οικοδομική άδεια του 1983 (οικισμός προ 1923) για ανέγερση κατοικίας 150 τ.μ. δεν κατασκευάστηκε ως κατοικία αλλά λειτουργούσε από την ολοκλήρωσή της έως το 2013 ως κατάστημα (σήμερα παραμένει σε μη λειτουργία λόγω μη ενοικίασης). Το 1994 εκδίδεται νέα άδεια (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων) για προσθήκη κατ' επέκταση στην οποία ο υπάρχον χώρος των 150 τ.μ. εμφανίζεται στην κάτοψη ως κατάστημα, χωρίς όμως να αναφέρεται κάποια αλλαγή χρήσης. Επιπλέον υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές όπως μια προσθήκη ισόγειο αποθήκης που εντάσσεται στην κατηγορία 3 και μία προσθήκη στεγάστρου στατικά εξαρτημένο στην μία πλευρά του από το υπάρχον κτίριο των 150 τ.μ.

1. Κατά την υπαγωγή στον Ν.4495/2017 θα πρέπει να εντάξω και την αλλαγή χρήσης των 150 τ.μ. ή επειδή εμφανίζονται στην άδεια του 1994 ως κατάστημα το θεωρώ σωστό?

2. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το στέγαστρο? (βρίσκεται στην πίσω πλευρά του καταστήματος και στεγάζει αγροτικά μηχανήματα και μηχανήματα έργου)

3. Μπορώ να εντάξω ως λοιπή παράβαση μαζί με το στέγαστρο και την αποθήκη, όπως στις διευκρινήσεις εγκυκλίου 4 άρθρου 9 Ν.4178/2013? Αν ναι στην περίπτωση αυτή θα απαιτείται ΜΣΕ και για την αποθήκη αφού και αυτή είναι στατικά εξαρτώμενη από το κτίριο των 150 τ.μ.?

1. Επειδή η αλλαγή χρήσης έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 (αποδεδειγμένα), ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον η νέα χρήση (κατάστημα) είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή και εφόσον δεν παραβιάζεται πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η κατοικία με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στο Σ.Δ. και έχει αποδεδειγμένα μετατραπεί σε κατάστημα πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Δείτε και Ε/Α 652, 980, 1509, 1690

Πιθανόν και για τον παραπάνω λόγο να έχει δειχθεί στην άδεια του 1994 ως κατάστημα.

2. Με βάση τον Ε.Α.Κ. λόγω της στατικής εξάρτησης του στεγάστρου με το κτίριο, αυτό ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Για να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων η, ι ή ια του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017

3. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στο ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 4 ώστε στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Επομένως με βάση το άρθρο 100 παρ. 5 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για παραβάσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96. Δείτε και Ε/Α 1567, 1730

Η αποθήκη ως κατηγορία 3 δεν απαιτεί υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας

1793. α) Η κατασκευή πατώματος στο επίπεδο κάθε ορόφου μέσα σε φρεάτιο ανελκυστήρα στο οποίο δεν εγκαταστάθηκε ποτέ ανελκυστήρας για τη χρήση του χώρου που δημιουργήθηκε σε κάθε όροφο σαν αποθήκη πώς πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία;

Β) Πώς δηλώνεται φωταγωγός που καταργήθηκε και η επιφάνεια του στο επίπεδο του κάθε ορόφου μετά από κατασκευή πατώματος ενσωματώθηκε με γειτονικό διαμέρισμα; (και στο υπόγειο με αποθήκη).

Α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία. Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να δηλωθεί ως Υ.Δ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση.

Β) Ίδια ακριβώς αντιμετώπιση με την ερώτηση Α.

Ακόμη και εάν η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, η συναίνεση για την υπαγωγή δεν απαιτείται πλέον με το ν.4495/2017 για τις δυο παραπάνω περιπτώσεις με βάση το άρθρο 98 και τις παρ. 5, 6, 7:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ’ ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

1794. Εξακολουθεί να ισχύει, για δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που είχαν υπαχθεί στο άρθρο 23 του Ν.4178/13, η δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16) από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου ή πρέπει να μεταφερθούν στο Ν.4495/17, εφόσον δεν έχει υποβληθεί ακόμα σχετικό αίτημα στην αρμόδια ΥΔΟΜ;

Σε αντίστοιχο ερώτημα, πριν την έκδοση της Κ.Υ.Α. 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), είχαμε εκφράσει την γνώμη ότι η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, ισχύει για 4 χρόνια (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν.4447/2016) από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου. (Δείτε Ε/Α 1548)

Πλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της παραπάνω Κ.Υ.Α. καθώς και της από 20/11/2017 ανακοίνωσής στο site του ΤΕΕ, θεωρούμε ότι δηλώσεις υπαγωγής του ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και δεν οριστικοποιηθούν εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας (έως 03/05/2019 με τη νέα παράταση), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017. Απαραίτητη προϋπόθεση για οριστικοποίησης της δήλωσης είναι και η ανάρτηση της άδειας νομιμοποίησης.

Εφόσον θεωρείται ότι δεν δύναται να εκδοθεί έως 03/05/2019 η άδεια νομιμοποίησης ώστε να οριστικοποιηθεί η δήλωση του ν.4178/2013, θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης, σύμφωνα με το ν.4495/2017, αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1795. Αυθαίρετη κατασκευή προ του 1975 σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία πρέπει υποχρεωτικά να υπαχθεί στην κατηγορία 1 του άρθρου 96 (Ν.4495/2017) ή μπορεί κατ' επιλογή του/των ιδιοκτητών να υπαχθεί στην κατηγορία 2 εφόσον καλύπτει την προϋπόθεση ένταξης σ' αυτή την κατηγορία δηλαδή να υφίστανται πριν την 1-1-1983;

Ο νόμος δεν απαγορεύει σε κανένα σημείο την επιλογή δυσμενέστερης κατηγορίας. Στην περίπτωση κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Και οι δυο κατηγορίες (1 και 2) δίνουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Εάν λοιπόν κρίνεται ότι από οικονομικής πλευράς είναι πιο συμφέρουσα η επιλογή της κατηγορίας 2 για την δήλωση των υπερβάσεων μπορεί να επιλεγεί αυτή αντί της κατηγορίας 1 (π.χ. εάν υπάρχουν πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες και η καταβολή του παραβόλου των 250 ευρώ της κατηγορίας 1 για κάθε μία από αυτές οδηγεί σε μεγαλύτερο πρόστιμο από την περίπτωση υποβολής μιας ενιαίας δήλωσης και επιλογής της κατηγορίας 2).

1796. Σε κτίριο μικτής χρήσης πώς υπολογίζεται ποια χρήση είναι επικρατούσα; Ο ορισμός στη διευκρίνηση 41 του παραρτήματος 1 της εγκυκλίου 3 του Ν. 4178/2013 ισχύει και μετά την κατάργηση του 4178; Εκεί αναφέρει ότι στην επιφάνεια των υφισταμένων χρήσεων (νόμιμων και αυθαίρετων) δε συμπεριλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι του κλιμακοστασίου. Γιατί αναφέρει μόνο το κλιμακοστάσιο σαν κοινόχρηστο; Δηλαδή σε ένα κτίριο το οποίο έχει πολλά κοινόχρηστα τετραγωνικά εκτός κλιμακοστασίου, π.χ. διάδρομοι, μεγάλη κεντρική είσοδος, λεβητοστάσιο, ανελκυστήρας, αυτά θα μετρήσουν στον υπολογισμό της επικρατούσας χρήσης εφόσον δεν είναι χρήσεις από αυτές του παραρτήματος Α του ν. 4495/2017 (π.χ. κύρια και μοναδική κατοικία, υπηρεσίες κλπ.) αλλά βοηθητικοί χώροι εξυπηρέτησης αυτών;

Η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 41αναφέρει: «*Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου*». Ο παραπάνω ορισμός αφορά την παρ. 8α του άρθρου 11 του ν.4178/2013 σχετικά με την απαίτηση συμπλήρωσης ΔΕΔΟΤΑ.

Η μόνη αναφορά στο ν.4495/2017 σχετικά με την επικρατούσα χρήση είναι με την έννοια του οικοδομικού κανονισμού π.χ. για το αν ένα κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας για να μπορέσει να υπαχθεί στην κατηγορία 1. Για την συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει η αναφορά του ΝΟΚ στο άρθρο 2 παρ. 21 στον ορισμό του ειδικού κτιρίου. «*Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία*». Από τον ορισμό βλέπουμε ότι ο έλεγχος γίνεται για την κύρια χρήση και όχι για τις τυχόν βοηθητικές. Συνεπώς, το κλιμακοστάσιο, οι διάδρομοι, η κεντρική είσοδος και γενικά όλοι οι χώροι που δεν είναι κύριας χρήσης δεν θα μετρήσουν στον έλεγχο.

1797. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 100 (Ν.4495/2017) αναφέρει ότι "για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου". Αναφέρεται μόνο στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ειδικά αφορούν την περιοχή του ακινήτου, π.χ. αρτιότητα, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, επιτρεπόμενα ύψη όπως αναφέρονται στις βεβαιώσεις των πολεοδομιών για συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο ή και στο ΝΟΚ ο οποίος ισχύει σήμερα;
Για το ποια από τα αυθαίρετα τμήματα μετράνε στη δόμηση, στην κάλυψη και για τον τύπο υπολογισμού της ελάχιστης επιτρεπόμενης πλάγιας απόστασης τους για τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών του παραρτήματος Α θα λάβουμε υπ' όψη τον οικοδομικό κανονισμό που ίσχυε κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους ή τον σημερινό ΝΟΚ;
Για κατασκευές όπως πέργκολες, στέγαστρα, ηλιακοί θερμοσίφωνες, κλιματιστικά κλπ. που δεν αντιστοιχούν σε τετραγωνικά και εγκαταστάθηκαν χωρίς άδεια, με ποιες διατάξεις θα κρίνουμε αν απαιτούσαν άδεια, δηλαδή αν είναι αυθαίρετες και πρέπει να δηλωθούν; Με εκείνες του χρόνου εγκατάστασης τους ή τις σημερινές;
Στην παράγραφο 1.α του άρθρου 81 (Ν.4495/2017) αναφέρει για παράβαση ισχυουσών (σήμερα;) πολεοδομικών διατάξεων και στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 97 αναφέρει για υπέρβαση των διατάξεων του ν. 1577/1985. Πώς σχετίζονται οι αναφορές αυτές με τα παραπάνω;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που* ***ισχύουν*** *στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Η διάταξη αυτή είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Άρα έχουν εφαρμογή και όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4/03.12.13 στο στίχο 33. **Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα**. Εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,90 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,90–1,00)/2,90 = 65,52%. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Από τα οριζόμενα στην παρ. 1^{α} του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«*Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους **ισχύοντες** όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτων αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες εφόσον αυτή δεν εκδόθηκε. (Δείτε Ε/Α 1627)

Η αναφορά «*καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985…*» στο άρθρο 97 του ν.4495/2017 αφορά την διαπίστωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ως νόμος ο οποίος ίσχυε στις 28.07.2011.

1798. Αυθαίρετη επέκταση υπογείου έξω από το νόμιμο περίγραμμα (άδεια του 1972) έχει ένα τμήμα με οροφή στη στάθμη του εδάφους και σε άλλο τμήμα της η μέγιστη απόσταση της οροφής από το έδαφος είναι 1,60 (ημιυπόγειο). Επίσης και τμήμα του λεβητοστασίου στο υπόγειο είναι έξω από το νόμιμο περίγραμμα και κάτω από το έδαφος. Για ποια από αυτά τα τμήματα πρέπει να υπολογιστεί συντελεστής πλάγιας απόστασης αν απέχουν λιγότερο από την ελάχιστη επιτρεπόμενη πλάγια απόσταση από το όριο του οικοπέδου;

Δεν μπορούμε να καταλάβουμε ακριβώς την ερώτησή σας. Κάθε τμήμα των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκεται εντός των υποχρεωτικών πλάγιων αποστάσεων, είτε αυτό είναι υπόγειο είτε ημιυπόγειο είτε ισόγειο είτε όροφος, θα πρέπει να επιβαρυνθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή για την παραβίαση πλάγιας απόστασης (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1797)

1799. Σε συνέχεια των ερωτήσεων 692, 714 και 716, στην περίπτωση υπογείου με αποθήκες και θέσεις στάθμευσης που έχουν χιλιοστά αλλά η μια αποθήκη κατέλαβε το χώρο μιας υποχρεωτικής κατά την άδεια θέσης στάθμευσης (του ιδίου ιδιοκτήτη), πως αντιμετωπίζεται;
Πολεοδομικά ναι μεν τακτοποιείται με διαφορετική διαμερισμάτωση αλλά ως όσον αφορά τη σύσταση; μπορεί να καταργηθεί χώρος ο οποίος έχει χιλιοστά;

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου για την περίπτωση που περιγράφεται είναι:

i. Εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση (θέση στάθμευσης) σε βοηθητική (αποθήκη), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
ii. Εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω διαφορετικής διαμερισμάτωσης του υπογείου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία εάν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του υπογείου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των 250 ευρώ. Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις πόσιμου νερού, ζεστού νερού χρήσης, αποχετεύσεων, πεπιεσμένου αέρα, φυσικού αερίου και υδροδοτικού πυροσβεστικού δικτύου.

Σχετικά με το ii, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση ακόμη και εάν δεν επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων έτσι ώστε να προκύψει το νέο σχέδιο. (Δείτε Ε/Α 82, 692) Εάν δύναται θα μπορούσε να γίνει και ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας. (Άρθρο 28 περ. η)

Όσον αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, το θέμα είναι καθαρά νομικό και καλύτερα να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο. Το γεγονός ότι είναι του ίδιου ιδιοκτήτη η αποθήκη και η θέση στάθμευσης μάλλον διευκολύνει την κατάσταση. Ίσως δύναται να ενοποιηθούν σε μία πλέον ιδιοκτησία χωρίς την απαίτηση να συναινέσουν και οι λοιποί συνιδιοκτήτες του όλου ακινήτου για την τροποποίηση της σύστασης.

1800. Στην περίπτωση που το υπόγειο έγινε κατοικία (δηλαδή κύριος χώρος) μετράει στη δόμηση και στην κάλυψη για τον υπολογισμό του προστίμου?

Εφόσον το υπόγειο ήταν βοηθητικής χρήσης και δεν προσμετρούσε στο Συντελεστή Δόμησης θα υπολογιστεί:

i. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.
ii. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Υπέρβαση κάλυψης έχουμε μόνο εάν κάποιο τμήμα του υπογείου ή αυθαίρετης κατασκευής βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

Για τον υπολογισμό του προστίμου, το υπόγειο που έχει μετατραπεί σε κατοικία θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης, ενώ για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δεν θα συνυπολογιστεί μόνο εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. (Δείτε Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1735)

1801. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

Για τον υπολογισμό του προστίμου δείτε Ε/Α 1618 και 1705. Θεωρούμε ότι εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δείτε Ε/Α 1735. Διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιϋπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.». Θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογιστεί η επιφάνεια του υπογείου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο είτε είναι κύριας χρήσης είτε βοηθητικής. Επίσης, το συγκεκριμένο ακίνητο είναι και εκτός σχεδίου.

1802. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου και ελέγχω εάν έχει και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Στην περιοχή έχω υποχρεωτική απόσταση Δ από τα όρια 2.50μ

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ο συντελεστής κάλυψης αφορά σε επιφάνεια αυθαιρέτου, που συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Άρα μόνο εάν υπάρχουν τμήματα εκτός του νομίμως περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου θα χρεωθούν με υπέρβαση κάλυψης.

Προφανώς θα ελεγχθεί και εάν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός των ελάχιστων υποχρεωτικών αποστάσεων που ισχύουν σήμερα από τα όρια του οικοπέδου (Δείτε Ε/Α 1797).

1803. Υπόγειο που σήμερα από την μια του όψη είναι υπόγειο (κάτω από το έδαφος) και από την άλλη του όψη είναι ισόγειο, ενώ στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια ήταν όλο υπόγειο. Πως δηλώνεται αύτη η παράβαση στην περίπτωση που το υπόγειο έχει κύρια χρήση και σε περίπτωση που έχει βοηθητική χρήση;

Εφόσον το υπόγειο έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη σύμφωνα με την άδεια τότε για τον υπολογισμό του προστίμου έχουμε:

i. Αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β για το ξεμπάζωμα (Άρθρο 100 παρ. 5)
ii. Υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Εάν το υπόγειο έχει βοηθητική χρήση δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού του συντελεστή υπέρβασης ενώ εάν έχει κύρια θα συνυπολογιστεί (Δείτε Ε/Α 1618, 1705). Για την εύρεση της Κατηγορίας δείτε Ε/Α 1801. Σε κάθε περίπτωση η χρήση του (κύρια ή βοηθητική) θα αναγραφεί και στην Τεχνική Έκθεση.

1804. Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 100 αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια υπολογίζεται υπέρβαση συντελεστή δόμησης. Σε υπόγειο (κάτω από το έδαφος) τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου τα δηλώνω στο σύστημα ως μειωτικός συντελεστής και τα μετράω στη δόμηση για τον υπολογισμό του προστίμου; Εάν ναι πως ξεχωρίζει ότι το υπόγειο έχει κύρια χρήση πλέον ενώ δηλώνεται ως μειωτικός συντελεστής;

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α. Η χρήση προσδιορίζεται στην Τεχνική Έκθεση.

1805. Αλλαγή χρήσης σε μη επιτρεπόμενη στην περιοχή η οποία διήρκησε από πριν το 2011 έως το τέλος του 2017, δηλαδή δεν είναι συνεχόμενη ως σήμερα, μπορεί να δηλωθεί;

Από τη στιγμή που η όποια παρανομία έχει αρθεί, τότε κατά την γνώμη μας ΔΕΝ προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής (δεν υπάρχει αντικείμενο υπαγωγής).

Εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (άρθρο 97), τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή εφόσον το επιθυμεί και ο ιδιοκτήτης. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 1 σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

1806. Η υποβολή αεροφωτογραφίας σαν αποδεικτικό χρόνου κατασκευής πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από έκθεση φωτοερμηνείας; Είναι αποδεκτή η τελευταία εφόσον είναι ιδιωτικό και όχι δημόσιο έγγραφο;

Ο νόμος δεν αναφέρει πουθενά την υποχρέωση η αεροφωτογραφία να συνοδεύεται και από έκθεση φωτοερμηνείας. Εάν κρίνεται, σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη ότι πρέπει να υποβληθεί, θα μπορούσε να επισυναφθεί στα δικαιολογητικά για την απόδειξη παλαιότητας.

Σε κάθε περίπτωση για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, **προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη** και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα (παρ. 4 άρθρο 87).

1807. Θα ήθελα τη βοήθειά σας για την εξής περίπτωση:
Σε διώροφο κτίσμα του 1977 υπάρχει υπέρβαση 14τ.μ. στον ένα όροφο. Ο ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει με τον 4495 και έχει στην κατοχή του μόνο το στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Η αρμόδια Πολεοδομία έχει δώσει βεβαίωση ότι ο φάκελος του κτιρίου έχει καταστραφεί από κάποιες πλημμύρες. Τι πρέπει να γίνει στην περίπτωση αυτή; Σύμφωνα με το άρθρο 99 του 4495 και το γγ) για την περίπτωση που έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, θα μπορούσα να συντάξω τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης με τις τότε προδιαγραφές, κατόψεις και τομή όπου θα φαίνεται το νόμιμο τμήμα του κτιρίου μόνο και να προχωρήσω στη συνέχεια σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος;

Δείτε Ε/Α 1734. Εφόσον ολοκληρωθεί είτε ανασύσταση είτε η διαδικασία της παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 έπειτα μπορείτε να προχωρήσετε σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος.

1808. Το barbeque, οι βρύσες, κλιματιστικά, καμινάδα, σκαλιά πλέον δεν δηλώνονται με το Ν.4495/2017 ως αυθαίρετα? Σύμφωνα με τον νόμο 4495 δεν απαιτείται να εκδοθεί οικ. άδεια και άδεια μικρής κλίμακας. Οπότε τα δηλώνω σαν πολεοδομική παράβαση?

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1797, το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες και να τακτοποιηθούν σύμφωνα με το ότι ορίζει ο ν.4495/2017.

Επομένως, εφόσον είναι προ 28.7.2011 και δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017, το πρόστιμο για τις κατασκευές που περιγράφεται στο ερώτημά σας θα υπολογιστεί σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

1809. Πώς δηλώνεται σαν αυθαιρεσία η τοποθέτηση νιπτήρα και λεκάνης σε χώρο λεβητοστασίου για εξυπηρέτηση παρακείμενων χώρων του κτιρίου λόγω έλλειψης χώρου για κατασκευή ανεξάρτητου κοινόχρηστου W.C;

Αρκεί ο αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

1810. Σε κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης, εμβαδού 180m2 με Ο.Α, έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα:
1. Προσαύξηση κυρίων χώρων κατά 9m2
2. Βοηθητικοί χώροι (σοφίτα, αποθήκη, κ. χ. στάθμευσης) 104m2
3. Μία λοιπή παράβαση
4. Παραβάσεις Κατηγορίας 3
Μπορώ σε κάποιο από τα παραπάνω να βάλω τον μειωτικό συντελεστή μον. κατ. Θράκης;

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017:
«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*
Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Για να λάβει την παραπάνω μείωση σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 12 του άρθρου 100 θα πρέπει να έχει 8 τέκνα ώστε να προκύπτει επιφάνεια κτιρίου που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες Ε = 70 + 8 x 15 = 190 τ.μ. Ο νόμος βέβαια δεν είναι σαφής αφού αναφέρεται ότι η «επιφάνεια προσαυξάνεται κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο», χωρίς να γίνεται αναφορά σε «τέκνο που βαρύνει», όπως στην περίπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Η γνώμη μας είναι ότι δεν είναι απαραίτητο το τέκνο να βαρύνει τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο για την τον υπολογισμό της επιφάνειας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες στην περίπτωση της κύριας κατοικίας. Επομένως, η παράβαση 1 δεν δύναται να λάβει την παραπάνω έκπτωση.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή. Άρα η γνώμη μας είναι ότι οι παραβάσεις 2, 3 και 4 δύναται να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή. (Δείτε και Ε/Α 45)

1811. Για κτίριο με άδεια προ ΓΟΚ 85, όταν δηλαδή δεν υπήρχαν περιορισμοί στις χρήσεις των κτιρίων, σε περιοχή σήμερα αμιγούς κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε κυρίως για εκμετάλλευση (ενοικίαση) των χώρων του, υπάρχει κάποια διαδικασία με την οποία μπορεί να ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη τους κάποια παρέκκλιση από τις ισχύουσες σήμερα χρήσεις στην περιοχή του κτιρίου λόγω άδειας προ 85; Π.χ. να του επιτρέπονται και κάποιες μη οχλούσες χρήσεις γενικής κατοικίας όπως γραφείο και εργαστήριο ή αποθήκη χαμηλής όχλησης.

Οι χρήσεις που επιτρέπονται να εγκατασταθούν στο κτίριο σήμερα είναι **ΜΟΝΟ** αυτές που προβλέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Επισημαίνουμε ότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ` αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγουμένου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

1812. Σε περίπτωση πολυτέκνου με 4 ενήλικα παιδιά, βάση και παλιότερης ερώτησης, εφόσον η κατοικία είναι κύρια με Ε=130τμ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση αν ο ένας γονέας δηλώνει ατομικό εισόδημα 57000 € (ατομικό > 40000 €) και ο άλλος γονέας μηδενικό (οικογενειακό <80000 €)? (εάν οικογενειακό εισόδημα θεωρείται παρόλο το μηδενικό της συζύγου).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 103 «*Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων*.»

Με βάση τη φορολογική νομοθεσία «ετήσιο οικογενειακό εισόδημα» νοείται το συνολικό ετήσιο (από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου) καθαρό εισόδημα που αποκτά ο φορολογούμενος, η σύζυγός του και τα ανήλικα τέκνα του (σ' όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων) από κάθε πηγή, ανεξάρτητα εάν αυτό είναι πραγματικό ή τεκμαρτό (π.χ. τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας, τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου, αυτό που προκύπτει με βάση τα αντικειμενικά κριτήρια κ.τ.λ.), φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο ή φορολογούμενο με ειδικό τρόπο, όπως αυτό αποτυπώνεται στο πεδίο Γ2 της Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου (εκκαθαριστικό σημείωμα) και συγκεκριμένα στο πεδίο Εισόδημα Επιβολής Εισφοράς.

Επομένως, εφόσον το οικογενειακό εισόδημα είναι μικρότερο του ποσού των 80.000 ευρώ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση ακόμη και εάν το εισόδημα του ενός προσώπου ξεπερνάει τα 40.000 ευρώ.

Τέλος, με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 η επιφάνεια της κύριας κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της περίπτωσής σας είναι 70 τ.μ. + 4 x 15 τ.μ. = 130 τ.μ. Άρα δύναται να ληφθεί η έκπτωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για το σύνολο της επιφάνειας της κατοικίας. (Δείτε και Ε/Α 1078)

1813. Ανέλαβα σαν νέος - τελικός διαχειριστής Δήλωσης του Ν4178 λόγω απώλειας της συναδέλφου που την είχε αναλάβει. Το τέλος υπαγωγής πληρώθηκε 30/05/13 με τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου προς ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ. Η ανάθεση σε εμένα έγινε 08/08/16. Διαπίστωσα ότι υπήρχε η δυνατότητα να είχε ενταχθεί στο άρθρο 23 του ν.4178 προς ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ αλλά είχε παρέλθει η προθεσμία των 3 ετών.
Σύμφωνα με την ΚΥΑ 27454/2631 (ΓΕΚ 3976/14-11-17) άρθρο 8 παρ. 1
1. ...." Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν. 4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. "
και στο τέλος της ίδιας παραγράφου
" Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται. "Καταλαβαίνω ότι η "εκ νέου επιλογή του τρόπου εξόφλησης" ΔΕΝ είναι αναφορά σε δόσεις ή εφάπαξ πληρωμή, αλλά ο επανυπολογισμός του προστίμου.
2. "Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς."
Επομένως μπορώ να κάνω τη μεταφορά της Δήλωσης στο Ν4495/17 και στον τύπο αυθαιρεσίας να δηλώσω "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης" με την νέα προθεσμία των 2 ετών και την απαλοιφή των υπόλοιπων οφειλών? Το τέλος υπαγωγής προφανώς θα καλυφθεί από το ήδη πληρωμένο, χωρίς δικαίωμα επιστροφής της διαφοράς.

Δύνανται να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017 και να δηλωθεί στον τύπο αυθαιρεσίας η επιλογή «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης / έγκριση κατεδάφισης» σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ. 1. Το τέλος υπαγωγής, όπως σωστά αναφέρατε, θα συμψηφιστεί με τα ήδη καταβληθέντα ποσά χωρίς δικαίωμα επιστροφή της διαφοράς. Δυστυχώς δεν δύναται να έχει εφαρμογή και η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/2018 (ΦΕΚ-916/Β/15-03-2018) με θέμα «Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017». Σε περίπτωση που δεν γίνει αυτόματα ο συμψηφισμός επικοινωνήστε με το ΤΕΕ.

Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με το ν.4495/2017 αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1814. Έχω ένα διαμέρισμα 2 ορόφων (μεζονέτα) σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1958 και προσθήκη του 1964 (η πρώτη αφορά τον ένα όροφο κι η δεύτερη τον άλλο). Στο διαμέρισμα υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης περί τα 30τμ, οι οποίες είναι από κατασκευής (φαίνονται και στα σχέδια της σύστασης), οπότε ρυθμίζονται με Κατηγορία 1, και επομένως δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας. Το 1998 έγινε (συμβολαιογραφικά) η συνένωση των 2 διαμερισμάτων σε 1 (μεζονέτα). Αυτή η αυθαιρεσία αναγκαστικά δηλώνεται ως κατηγορία 4.

Χρειάζεται λόγω αυτής μελέτη στατικής επάρκειας του κτιρίου;

Αν δούμε τις εξαιρέσεις του νόμου μιλάει για το σύνολο της ιδιοκτησίας, όπου θα έπρεπε "όλες" οι αυθαιρεσίες να είναι μικρότερες από 25τμ ή να μην επιφέρουν αύξηση φορτίων μεγαλύτερη από 10%. Αν λάβω υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες όμως (κι αυτές της Κατ.1 δηλαδή) ξεφεύγω και δεν υπάγομαι στις εξαιρέσεις, κάτι που νομίζω είναι παράλογο (να χρειαστεί μελέτη στατικής επάρκειας εξαιτίας μιας τρύπας ακτίνας 65εκ)! Μπορώ να θεωρήσω ότι ο νόμος εννοεί ως "σύνολο αυθαίρετων κατασκευών" όλες αυτές που δεν ανήκουν στις εξαιρέσεις, άρα χωρίς αυτές τις κατηγορίας 1;

Σε συνέχεια του παραπάνω ερωτήματος, μπορώ στο σύνολο των αυθαιρεσιών να "αφαιρέσω" κάποια τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν, ενώ προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια; Μπορώ δηλαδή να πω έγιναν υπερβάσεις 30τμ, δεν κατασκευάστηκαν 6τμ, οπότε συνολικά έχω υπέρβαση 24τμ <25τμ κι άρα είμαι στις εξαιρέσεις; Αλλά και γενικότερα πώς θεωρείτε ότι πρέπει να αντιμετωπίζεται το θέμα των τμημάτων που δεν κατασκευάστηκαν.

Πρέπει να αφαιρείται απ' τις υπερβάσεις ή μετράμε χωριστά τις υπερβάσεις και τα τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν τα υπολογίζουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό, σα να είχαν κατασκευαστεί με την άδεια και να κατεδαφίστηκαν;

Ας δούμε τι ακριβώς αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 1 αναφέρει ότι «*Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ…*»

Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 αναφέρει ότι «*Για την περίπτωση κτιρίων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν την 1.1.1983, αλλά η αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονείται με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο: (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης προσθήκης ή τροποποίησης ή αλλαγής χρήσης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της.*»

Επομένως, όπως σωστά αναφέρατε, για τις υπερβάσεις που εντάσσονται στην κατηγορία 1 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Όμως, λόγω του ότι υπάρχει μεταγενέστερη από την 1.1.1983 τροποποίηση του φέροντα οργανισμού (άνοιγμα τρύπας) έχει εφαρμογή η τελευταία παράγραφος του άρθρου 1.

Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν η περίπτωσή σας μπορεί να εμπίπτει σε κάποια από τις εξαιρέσεις του άρθρου 2 για την μη υποβολή μελέτη στατικής επάρκειας. Να επισημάνουμε ότι η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δηλαδή, εάν στην περίπτωσή σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός ως προς τις διαστάσεις του από τον εγκεκριμένο λόγω της μη κατασκευής τμήματος όπως αναφέρετε, δεν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 2 για μη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η καλύτερη λύση σε περίπτωση διαφορετικού φέροντα οργανισμού είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον δύναται να εκδοθεί.

Υποθέτοντας ότι η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα, τότε εφόσον η μόνη τροποποίηση μετά την 1.1.1983 είναι η διάνοιξη της τρύπας, θεωρούμε ότι εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2. Θα ήταν υπερβολικό για μια οπή στην πλάκα να υποβληθεί μελέτη στατικής επάρκειας ενώ για αυθαίρετη προσθήκη επιφάνειας έως 25 τ.μ. να μην απαιτείται. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα αφαιρέσουμε το εμβαδόν τμήματος κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε ώστε να ελεγχθούν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων του άρθρου 2.

Με τον όρο «σύνολο αυθαίρετων κατασκευών» θεωρούμε ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν σύμφωνα με το άρθρο 96 στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ο ν.4495/2017 τακτοποιεί αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε. (Δείτε και Ε/Α 135, 790, 1159, 1476).

1815. Κατασκευή που βρίσκεται πάνω από ανοιχτή εξωτερική σκάλα που οδηγεί σε υπόγειο αποτελείται από γαλβανιζέ λαμαρίνα στερεωμένη σταθερά σε μεταλλικές δοκούς οι οποίες με τη σειρά τους στηρίζονται σταθερά στο πίσω μέρος σε τοίχο και στο μπροστινό μέρος σε πέργκολα (από σωλήνες). Θεωρείται στέγαστρο ή κάτι άλλο; Ο χρόνος κατασκευής της είναι μετά το 2011. Απαιτεί άδεια και αν ναι πώς αντιμετωπίζεται σαν αυθαιρεσία όταν δεν έχει εκδοθεί τέτοια άδεια;

Σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. στο άρθρο 2 δίδονται οι παρακάτω ορισμοί:

«*Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.»*

«*Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης*.»

Με βάση την περιγραφής σας συγκλίνουμε περισσότερο ότι η κατασκευή που περιγράφετε είναι προστέγασμα. Λόγω του ότι έχει κατασκευαστεί μετά το 2011 δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αυθαιρέτων του ν.4495/2017.

Βάση του άρθρου 81 η παραπάνω αυθαίρετη κατασκευή, εφόσον έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη άδεια, αποτελεί πολεοδομική παράβαση, αφού εντάσσεται στην παρ. 3 του παραπάνω άρθρου και συγκεκριμένα στην περ. ε (υπό την προϋπόθεση ότι αποτελεί προστέγασμα ή στέγαστρο). Άρα υπάρχουν οι παρακάτω δύο επιλογές:

I. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94 παρ. 4. Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ, ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε 1000 ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο 20% του προστίμου ανέγερσης ετησίως, ***με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής του διπλάσιου προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους***.

II. Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή ***εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται***, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της ***δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των 200 ευρώ.*** (Δείτε και Ε/Α 1790). Θα πρέπει να ελέγξετε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και συγκεκριμένα έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 29 περίπτωση λα «*στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ.6ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012*». Για τα δικαιολογητικά ανατρέξτε στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 (ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018) απόφαση για την διαδικασία έγκρισης και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας.

1816. Αφορά απόφαση κατεδάφισης αυθαιρέτου στην περιοχή ''κολόνα'' Ηραίου Σάμου.

Το κτίσμα βρίσκεται σε χώρο ζώνης προστασίας Αρχαιολογικού χώρου Ηραίου και την περίοδο που εκτίσθη διέπετο από το ΦΕΚ635-β'/1969 & την υπουργική απόφαση 25291/68/12-9-1969.

Άρα προκύπτει ότι η περιοχή εξακολουθεί να ισχύει με το ίδιο νομικό καθεστώς και παρόλο τον ισχυρισμό της πολεοδομίας ότι υπερισχύουν οι Ζώνες. Παρόλα αυτά αν δεχθούμε το διάταγμα των Ζωνών το κτίσμα ανήκει στη Ζώνη Λ2 όπου επιτρέπεται η κατασκευή κατοικίας. Η πολεοδομία θέτει υπεράνω όλων αυτών των διαταγμάτων το ΦΕΚ100/δ/27-2-1995 ζώνη Δ όπου απαγορεύεται η δόμηση ναι μεν το κτίσμα είναι παράνομο αλλά κατά την γνώμη μου μπορεί να νομιμοποιηθεί ως προϋπάρχον.

Πρόκειται για ένα ειδικό ερώτημα και όχι για ένα γενικής φύσεως που συνήθως δίνουμε απάντηση μέσα από αυτήν την διαδικασία. Παρόλα αυτά θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε μερικά στοιχεία με βάση τα όσα μας αναφέρετε στο ερώτημά σας, εάν και καλύτερη εικόνα για τις ισχύουσες διατάξεις στην περιοχή έχετε εσείς,.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 εντός της ζώνης προστασίας πέριξ του Αρχαιολογικού Χώρου του Ηραίου Σάμου ασκείται οικοδομικός έλεγχος και είναι δυνατή η ανέγερση μικρών οικιών, εφόσον αυτές δεν παραβλάπτουν τον Αρχαιολογικό Χώρο.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των Δήμων και Κοινοτήτων της νήσου Σάμου (Νομού Σάμου)» στην περιοχή Λ2 επιτρέπονται η γεωργική χρήση και η κτηνοτροφία με το μορφή της ελευθέρας βοσκής και η ανέγερση:

i. Κατοικίας
ii. Μικρών αποθηκών φύλαξης γεωργικών εργαλείων
iii. Θερμοκηπίων
iv. Αντλητικών εγκαταστάσεων φρεάτων και υδατοξεμενών κατασκευαζομένων επί του εδάφους

Περιοχές με στοιχείο Δ είναι οι περιοχές μεγίστου πλάτους 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού εκτός αν άλλως ορίζεται στα σχετικά διαγράμματα του Αρθ-1 του ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται μόνο η κατασκευή γηπέδων αθλοπαιδειών, η τοποθέτηση μονίμων σκιαδίων και η φύτευση πρασίνου.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους*** *δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή* ***δεν απαγορευόταν*** *κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή* ***κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***».

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω και μόνο εάν το κτίριο έχει χρήση κατοικίας, διότι όταν κτίστηκε διέπετο από το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 που επέτρεπε μικρές οικίες, θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 σύμφωνα και με το άρθρο 97.

1817. Άρθρο 98_κατηγορια 3 (ιδιδ, αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις) + άρθρο 100 (παρ 2, για το υπολογισμό των ανωτέρω ...,οι αυθαίρετες κατασκευές συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς που ισχύουν στην περιοχή),Ν.4495/17: Έχω περίπτωση όπου το κτίριο βρίσκεται σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων επί επαρχιακού δρόμου. Η άδεια είχε βγει το έτος 1988, ως κατά παρέκκλιση αγροτεμάχιο με πλάγιες αποστάσεις 5,00μ από τα όρια. Το κτίριο έχει μετακινηθεί ως προς την άδεια, αλλά σε σύννομη θέση ως προς τους όρους δόμησης της εποχής (συγκεκριμένα το τοπογραφικό έδειχνε 6,00μ από τον επαρχιακό δρόμο και είναι στα 5,00μ). Σήμερα ισχύει τοποθέτηση κτιρίου 20,00μ από τον άξονα του επαρχιακού δρόμου και το κτίριο ρυμοτομείται όλο. Ισχύει η κατηγορία 3 ότι έχει μετακινηθεί σε σύννομη θέση (Ως προς τους όρους δόμησης έκδοσης αδείας, δεν το έχω διαβάσει όμως κάπου) και επίσης οι αυθαίρετες προσθήκες υπολογίζονται με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων >20%? Δεν πιστεύω ο νομοθέτης να θέλει να βγάλει ένα κτίριο εξολοκλήρου αυθαίρετο επειδή δεν ενημερώθηκε η οικοδομική ως προς τη θέση του κτιρίου, ενώ δεν παραβιάζονταν οι όροι δόμησης της εποχής.

Όπως έχουμε προαναφέρει αρκετές φορές, εφόσον το κτίριο ρυμοτομείται, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι (άρθρο 89 παρ.2 περίπτωση α):

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «*Αλλαγή θέσης του* ***προβλεπόμενου*** *με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν* ***παραβιάζονται*** *οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση* ***και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους***». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωσή σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις στο κτίριο.

Σε κάθε περίπτωση το σύννομο της θέσης για την παραπάνω περίπτωση εξετάζεται με τα σημερινά δεδομένα. Επομένως θα πρέπει να τακτοποιηθούν όσα τετραγωνικά βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος. Δείτε και Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (e), 392, 659, 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163

Τέλος, όσο αφορά την χρήση του συντελεστή παραβίασης πλάγιων αποστάσεων δείτε Ε/Α 639, 1797.

1818. Διαμέρισμα (αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία), σύμφωνα με την σύσταση έχει της αποκλειστική χρήση θέσης στάθμευσης (παρακολούθημα) στον ακάλυπτο. Η θέση στάθμευσης έκλεισε και έγινε αποθήκη. Για το εν λόγω ακίνητο έχει εκδοθεί κατά το παρελθόν βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών ενόσω υφίστατο η παράβαση. Ζητείται σήμερα βεβαίωση νομιμότητας για νέα μεταβίβαση. Κατά την γνώμη μου αυτή μπορεί να εκδοθεί παρότι αντίκειται στην κοινή πρακτική. Η αποθήκη (θ.σ. κατά την σύσταση) παρότι χρησιμοποιείτε αποκλειστικά από το διαμέρισμα δεν παύει να είναι κοινόχρηστη. Σύμφωνα με το άρθρο 83.2β/4495/2017 κατά την έκδοση βεβαίωση σε αυτοτελή Ο.Ι. δεν συμπεριλαμβάνονται αυθαιρεσίες σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους. Αν απαιτείτο η ταυτόχρονη εκπλήρωση και των δυο προϋποθέσεων το «και» θα έπρεπε να εξέλειπε. Κατά δε το άρθρο 99 η υπαγωγή στον νόμο δύναται να γίνει και ανά αυτοτελή Ο.Ι.

Στην περίπτωσή μας η αυθαιρεσία εντοπίζεται σε κοινόκτητη θ.σ. συνεπώς κατά τα ανωτέρω δεν κωλύεται η έκδοση βεβαίωσης για οποιαδήποτε αυτοτελή Ο.Ι. του κτηρίου, συμφωνείτε; Θα ήθελα την γνώμη σας επί του θέματος.

Έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλό θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Είναι λίγο επικίνδυνο να απαντάμε με ένα ναι ή όχι για το θέμα αυτό.

Η γνώμη μας, όπως έχει εκφραστεί πολλάκις σε προηγούμενες Ε/Α, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλα τα αυθαίρετα προ της μεταβίβασης ασχέτως αν ο νόμος δίνει κάποιες δυνατότητες σε ορισμένες περιπτώσεις. Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναφέρετε τι αυθαίρετα βρήκατε και να αιτιολογείται την άποψή σας γιατί τα αυθαίρετα αυτά ΔΕΝ εμποδίζουν την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης.

1819. Σε οικόπεδο με επιτρεπόμενη δόμηση 1000μ2 έχει κατασκευαστεί μια πολυκατοικία.
Έχω αναλάβει τη ρύθμιση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε διαμέρισμα ορόφου με 100 χιλιοστά επί του οικοπέδου (αντιστοιχούν δηλαδή 100μ2 δόμησης) και μιας υπόγειας αποθήκης (σύμφωνα με την Ο.Α.) που έχει γίνει ισόγεια κατοικία με 10 χιλιοστά (10μ2 επιτρεπόμενη δόμηση). Οι δυο ιδιοκτησίες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και κάνω κοινή δήλωση. Το διαμέρισμα έχει υπέρβαση δόμησης 4μ2 και το υπόγειο 50μ2.
Μπορώ να αθροίσω τις υπερβάσεις και να τις συγκρίνω με το άθροισμα της θεωρητικής επιτρεπόμενης δόμησης των δύο ιδιοκτησιών, δηλαδή 54μ2 υπέρβαση με επιτρεπόμενη 110μ2, άρα υπέρβαση <50% και συντελεστής 1,00; Ή ελέγχω χωριστά; δηλαδή για το διαμέρισμα 4/100<50% και για την αποθήκη 50/10>200%, άρα συντελεστές 1,00 και 1,90 αντίστοιχα;
Θεωρώ, βάσει της παρ. 2 του άρ. 100, ότι σωστή αντιμετώπιση είναι η δεύτερη αλλά βγάζει υπερβολικά υψηλό πρόστιμο. Καταλήγει να πληρώσει σχεδόν το ίδιο πρόστιμο με μια εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή, για μια άκρως συνηθισμένη παράβαση για τα ελληνικά δεδομένα. Επίσης, το ίδιο αυθαίρετο αν δεν είχε πάρει χιλιοστά στη σύσταση αλλά είχε περαστεί σαν προσάρτημα άλλης ιδιοκτησίας όπως συχνά συμβαίνει θα είχε πιο ευνοϊκή αντιμετώπιση.

Σχετικά με τη δυνατότητα υποβολής κοινής δήλωσης η γνώμη μας έχει διατυπωθεί στην Ε/Α 1526. Θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση για το διαμέρισμα και για την υπόγεια αποθήκη.

Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Άρα η δεύτερη αντιμετώπιση που περιγράφεται στο ερώτημά σας είναι κατά τη γνώμη μας η σωστή. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332)

Εάν η υπόγεια αποθήκη αποτελούσε παρακολούθημα του διαμερίσματος τότε ο υπολογισμός θα γινόταν για το σύνολο των αυθαιρέτων (διαμερίσματος και αποθήκης) με τα επιτρεπόμενη μεγέθη που αντιστοιχούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του διαμερίσματος.

1820. Σε κτήριο που κατά την άδεια έχει χρήση κατοικίας, μετά την αγορά του από εταιρεία απέκτησε χρήση γραφείων. Εσωτερικά δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις στη διαρρύθμιση, παρά μόνο γραφειακός εξοπλισμός/επίπλωση. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις με ελαφρά πετάσματα, έχουν συντελεστεί στην πυλωτή που ήταν ήδη δομημένη με χρήση "γραφείο" (αποδεικνύεται από την οργάνωση και τον εξοπλισμό του χώρου), καθώς και στο υπόγειο. Το υπόγειο δεν εξέχει καθόλου του εδάφους, δεν έχει υδραυλικές εγκαταστάσεις, αλλά έχει κλιματισμό και φιλοξενεί χρήσεις περιστασιακές μεν, αλλά κύριες και συμπληρωματικές της λειτουργίας της εταιρείας. Σύμφωνα με το διάταγμα της περιοχής, οι χρήσεις γης είναι "αμιγής κατοικία" και κατ' εξαίρεση γραφείο ή κατάστημα έως 80,00μ2, τόσο κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας όσο και κατά το χρόνο αγοράς του ακινήτου από την εταιρεία.
Θα γίνει ένταξη στο Ν.4495/17 για τη ρύθμιση υπερβάσεων/παραβάσεων με μία δήλωση -δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας- όπως η υπέρβαση δόμησης στην πυλωτή.
α) Μπορώ να ρυθμίσω την αλλαγή χρήσης: α1) στο σύνολο του κτηρίου, ή α2) σε 80,00μ2 μόνον (πχ. στην πυλωτή) και αν ναι το υπόλοιπο πως το εμφανίζω δεδομένου ότι δεν υπάρχουν κατασκευές/διαρρυθμίσεις παρά μόνον κινητός εξοπλισμός;
β) Το υπόγειο θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και αν ναι ρυθμίζω την υπέρβαση δόμησης και την αλλαγή χρήσης αναλόγως της απάντησης στο ανωτέρω ερώτημα, δηλαδή αναφέρω τη χρήση αλλά δεν τη ρυθμίζω;
Επιπλέον στοιχεία: η εταιρεία έχει έδρα στο κτήριο αυτό και δηλώνει τα πάντα -νόμιμα και αυθαίρετα- στο Ε9 ως κύρια χρήση, οι δε προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή δεν υφίστανται, εκτός μιας στον ακάλυπτο, που θα ρυθμιστεί ως διαφορετική χωροθέτηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους*** *δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή* ***δεν απαγορευόταν*** *κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή* ***κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***».

Θεωρούμε ότι εφόσον επιτρέπεται η χρήση γραφεία στην περιοχή, τότε δύναται να τακτοποιηθεί το σύνολο του κτιρίου και όχι μόνο τα 80 τ.μ., διότι το παραπάνω άρθρο θέτει περιορισμό μόνο ως προς την χρήση και όχι ως προς το εμβαδόν αυτής.

Το υπόγειο εφόσον έχει μετατραπεί σε γραφεία θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά θα δηλωθεί ως Υ.Δ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50. Στην Τεχνική Έκθεση θα αναγραφεί η χρήση του ως γραφεία. Η μετατροπή της Πυλωτής σε χώρο γραφείων θα υπολογισθεί ως Υ.Δ. κύριων χώρων.

Η μετατροπή των λοιπών χώρων που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια από κατοικία σε γραφεία θα υπολογισθεί σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100, όπου αναφέρει ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Δεν θα επιλεγεί ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α για την περίπτωσή σας καθότι δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης όπως αναφέρει η παρ. 7 του άρθρου 100.

Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν.1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ (Άρθρο 100 παρ. 9).

1821. Σε περίπτωση οικοπέδου με κάθετες ιδιοκτησίες έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες για την μία κάθετη ιδιοκτησία με τοπογραφικό διάγραμμα που αποτυπώνει την κάθετη ιδιοκτησία ως αυτοτελές οικόπεδο.

Έχουμε λοιπόν άδεια οικοδομής που βασίζεται σε ανακριβές τοπογραφικό διάγραμμα. Επί των κτισμάτων αυτών υπάρχουν μικρές υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πως αντιμετωπίζουμε το θέμα; Λαμβάνονται υπόψη οι οικοδομικές άδειες και οι υπερβάσεις καταχωρούνται στα φύλλα καταγραφής ως υπερβάσεις των εγκεκριμένων; Ή καταχωρούμε συνολικά τα τετραγωνικά των κτισμάτων που υπερβαίνουν τα αναλογούντα τετραγωνικά μέτρα βάσει της σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Επομένως υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759

1822. Το 1994 σε αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων εκδόθηκε οικοδομική άδεια (ΟΑ) για κατοικία 100τμ όπου και κατασκευάστηκε σύμφωνα με την ΟΑ. Το 2000 αφού ολοκληρώθηκε η κατασκευή της κατοικίας έγινε κατάτμηση συμβολαιογραφικά, χωρίς να επιτρέπεται, του αγροτεμαχίου σε 2 τμήματα Α και Β από 2,5 στρέμματα το καθένα. Η κατάτμηση έγινε με την συναίνεση και των 2 ατόμων που πήραν τα τμήματα Α και Β. Στο τμήμα Α ήταν η ήδη κατασκευασμένη κατοικία σύμφωνα με την ΟΑ του 1994.
Έπειτα από την κατάτμηση, το 2004 περίπου, στο τμήμα Β των 2,5 στρεμμάτων εκδόθηκε ΟΑ για 150τμ παρουσιάζοντας ως αγροτεμάχιο το αρχικό των 5στρεμμάτων. Αλλά η κατασκευή έφτασε μέχρι τον Φέροντα Οργανισμό (ΦΟ) επειδή τελικά η ΟΑ για το τμήμα Β ανακλήθηκε. Η ΟΑ του 1994 για την αρχική κατοικία δεν ανακλήθηκε ούτε ακυρώθηκε. Δίπλα στην κατοικία στο τμήμα Α έχει προστεθεί ένα μικρό κτίσμα (15τμ) χωρίς ΟΑ. Η κατοικία στο τμήμα Α τώρα πρέπει να μεταβιβαστεί.
Πως υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν4495/17;
Υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα των 15τμ ή όλο το κτίριο ;
Αν υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα και δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης, θα μπορεί να γίνει συμβόλαιο ή θα προκύψει θέμα εξαιτίας της κατάτμησης και της ύπαρξης του κτίσματος ως τον ΦΟ στο τμήμα Β?

Σχετικά με τα δυο πρώτα ερωτήματά σας την απάντηση θα την βρείτε στην Ε/Α 1821. Απλά στην περίπτωσή σας λόγω κατάτμησης σε όλες τις περιπτώσεις θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας όπως ορίζει το Παράρτημα Α.

Το τελευταίο ερώτημά σας αποτελεί ένα θέμα που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια αγροτεμάχια για τα οποία έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες.

Η γνώμη μας είναι ότι η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δυο αυτοτελή αγροτεμάχια. Άρα θα απαιτηθεί μόνο μία βεβαίωση για το τμήμα Α. Σε περίπτωση ακύρωσης του συμβολαίου της κατάτμησης, θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και του κτιρίου στο τμήμα Β με βάση το άρθρο 110 παρ. 2, διότι θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση για το όλο αγροτεμάχιο.

1823. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1974 για κτήριο με 2 ιδιοκτήτες, τον αδερφό 1 και αδερφό 2. Η έκδοση έγινε σε οικόπεδο 900 τμ ενώ το υφιστάμενο τώρα είναι 300 τμ. Αυτό είναι το πρώτο στοιχείο. Η άδεια αφορούσε ένα ενιαίο κτήριο διαστάσεων 17 x 9 με κοινή είσοδο στη μέση του κτηρίου και οι ιδιοκτησίες χωριζόταν ανά όροφο δεξιά και αριστερά του αδερφού 1 και 2 αντίστοιχα. Στην πραγματικότητα το κτήριο μεγάλωσε σε διαστάσεις 20 x 10 και ενώ το κτήριο είναι ενιαίο, κατασκευάστηκαν 2 είσοδοι ώστε ο κάθε αδερφός να έχει τη δική του με τις ανάλογες ιδιοκτησίες, δηλαδή οροφοδιαμερίσματα στους 2 ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο, τα οποία έχουν διαφοροποιήσεις από τα αρχικά σχέδια της άδειας.
Πως με επηρεάζει το ότι το οικόπεδο είναι στην πραγματικότητα μικρότερο από αυτό που βγήκε άδεια; Κατάτμηση από ότι έχω δει δεν έγινε. Έγινε όμως το 1996 συμβόλαιο οροφοκτησίας με σχέδια αποτύπωσης, όπου εκεί αναφέρεται ότι το κτίριο ανήκει σε οικόπεδο 300 τμ. Στο Ε9 δηλώνονται τα ακίνητα προ 75 αλλά εκκρεμεί ακόμα βεβαίωση ηλεκτροδότησης. Αν δε γίνει μια κοινή δήλωση για τα ακίνητα, μπορεί να δηλώσει ο ένας από τους δύο αδερφούς τα δικά του διαμερίσματα με παλαιότητα προ '75 και να αποτυπώσω στην κάτοψη το καθένα από τα ακίνητα?
Αν από την βεβαίωση ηλεκτροδότησης προκύψει ότι τα ακίνητα έχουν ολοκληρωθεί μετά το 1975, πως θα δηλώσω τη διαφορά των διαστάσεων του συνολικού κτηρίου με τα αυθαίρετα μέτρα που αφορούν τις ιδιοκτησίες του πελάτη μου? κάνω μια δήλωση κοινή για τα κοινόχρηστα και μετά ο καθένας τα δικά του? Θεωρώ ότι θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ενιαία, με καινούριο τοπογραφικό και αφού αθροίσω τις αυθαιρεσίες που προκύπτουν να επιμερίσω το πρόστιμο στους 2 ιδιοκτήτες. Υπ' όψιν, ότι ο ένας αδερφός έχει δηλώσει κάποια αυθαίρετα με δήλωση σε άλλο μηχανικό το 2011 με το ν.4014 (μεταφέρθηκε στο 4178) αλλά η αποτύπωση δεν είναι ξεκάθαρη γιατί ο πρώτος μηχανικός είχε χρησιμοποιήσει για τον έλεγχο του, τα σχέδια αποτύπωσης για μεταβίβαση συμβολαίου και όχι τα εγκεκριμένα από την πολεοδομία.

Εφόσον η παλαιότητα είναι προ του 75 και το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, η υπαγωγή στην κατηγορία 1 θα υποβληθεί υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνουν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα. Σε διαφορετική περίπτωση η γνώμη μας είναι

να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του ακινήτου που θα συμπεριλαμβάνει και τα κοινόχρηστα. Η καλύτερη επιλογή θα ήταν η μεταφορά της ήδη υπάρχουσας δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 και η τροποποίησή της ώστε να συμψηφιστούν τα ήδη καταβληθέντα ποσά. (Δείτε Ε/Α 1688). Εάν δεν είναι καταστεί εφικτή η κοινή δήλωση τότε και πάλι θα πρέπει να υποβληθούν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα (Δείτε Ε/Α 791).

Σχετικά με την απόδειξη παλαιότητας δείτε Ε/Α 1539, 1572.

Όσο αφορά το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια που έδειχνε το οικόπεδο με εμβαδόν 900 τ.μ. ενώ αυτό είναι 300 τ.μ. δείτε την Ε/Α 1821. Οι επιλογές που σας δίνονται είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς) καθώς και των κοινοχρήστων, μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332, 1796)

Για την δήλωση των κοινοχρήστων, σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε κάθε περίπτωση ως εμβαδόν οικοπέδου για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.

1824. Αυθαίρετο αντλιοστάσιο 3x3 ύψους 3m δε μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3 (3m>2,5m). Υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης;

Σύμφωνα με το άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην Κατηγορία 3 υπάγονται «ιη. *οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου*».

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85):

«*1. Η ανόρυξη φρεάτων, **κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων** και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξαρτήτως αρτιότητας γηπέδου, με τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως.*
α) Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν τις απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο και μισό (2,50) μέτρα. Στα ανωτέρω κτίρια δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 5 εδάφιον α του παρόντος.

Τ' ανωτέρω εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας.

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

Σε δύο και μισό (2,50) μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ένδεκα (11) μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.
Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγουμένης παραγράφου 1 απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Νομαρχίας στην οποία βεβαιούται ότι:

α) Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στεγάσεως αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής.

β) Οι αιτούμενες διαστάσεις των ανωτέρω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για το σκοπό που προορίζονται.

γ) Επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα εφόσον συντρέχει περίπτωση.»

Στο τέλος του άρθρου της Κατηγορίας 3 αναφέρεται ότι «*Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ΄, για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.*» Από την διατύπωση αυτή προκύπτει ότι για τους οικίσκους που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις και δεν πληρούν τις εγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το Π.Δ. της 24ης.5.1985, ακόμη και για αποθήκες επιφάνειας μεγαλύτερης από 15 τ.μ., εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός (Δείτε και Ε/Α 1590). Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου ανέφερε ότι «*Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.*»

Η γνώμη μας είναι ότι το περιγραφόμενο αντλιοστάσιο θα πρέπει να υπολογιστεί με Υπέρβαση Δόμησης Χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50 (ως ισόγειος βοηθητικός χώρος επιφάνειας μικρότερης των 50 τ.μ. - παρ.6 άρθρο 100), δηλαδή με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου του άρθρου 100.

1825. Παρακαλώ απαντήστε μου στην ακόλουθη ερώτηση που αφορά σε χώρους που δεν είναι κλειστοί με τη συμβατική έννοια:
α) Νόμιμος ημιυπαίθριος φέρει στο άνοιγμά του προς τον ακάλυπτο αυθαίρετη θύρα, η οποία θύρα σε όλη την επιφάνειά της έχει αραιές περσίδες. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;
β) Αυθαίρετο υπόστεγο όπου φυλάσσονται οι κάδοι σκουπιδιών έχει ύψος 1,70m και έχει περιμετρικά τοίχο στις τρεις από τις τέσσερις πλευρές του ύψους 1,50m και θύρα συρόμενη πόρτα ύψους 1,70m. Πάνω από τον τοίχο τα 20 εκατοστά μέχρι το ταβάνι είναι ελεύθερα, δηλαδή δεν υπάρχει κανένα κούφωμα εκεί. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;

Και για τις δύο περιπτώσεις ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με επιφάνεια (Υ.Δ) και όχι με αναλυτικό.

1826. Παρακαλώ για επανέλεγχο της με αριθμό 1715 ερωταπάντησης όσον αφορά στον περιορισμό της επιφανείας της κύριας κατοικίας ατόμου αναπηρία. Στην παράγραφο 12 του άρθρου 100 αναφέρεται ότι…. η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τμ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τμ για κάθε τέκνο. Στο άρθρο 103 που αφορά τις μειώσεις του του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού αναφέρεται στην Κύρια κατοικία χωρίς να γίνεται ο περιορισμός στην επιφάνεια της κύριας κατοικίας όπως γίνεται για την εφαρμογή της παραγράφου 12 του άρθρου 100.

Στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100, όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του **παρόντος άρθρου** πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103.

1827. Θα ήθελα να θέσω το εξής ερώτημα σχετικά με μια ρύθμιση αυθαιρεσιών.
Σε έκτος σχεδίου γήπεδο (σήμερα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο) έχει εκδοθεί οικοδ. άδεια το 1988 για λυόμενη κατοικία (ΦΕΚ 101Δ/67, 259Δ/72), που προέβλεπε:
Βάση λυόμενου ύψος: 1 μ.
Ύψος καθαρό κατοικίας - πλευρική τοιχοποιία: 2,70 μ.
Ύψος κορφιά δίριχτης στέγης (μη προσβάσιμης): 1 μ.
Στην πραγματικότητα τηρήθηκαν τα ύψη εκτός από την στέγη που αντί για 1 μ., ο κορφιάς έγινε 1,80 μ. (μη προσβάσιμη - δεν υπάρχει σοφίτα). Η αυθαιρεσία δηλώθηκε ως αναλυτικού προϋπολογισμού πολεοδομική παράβαση. Το ερώτημα είναι για τον υπολογισμό Κατηγορίας αυθαιρεσιών, με ποιο μέγεθος στον παρονομαστή θα γίνει η σύγκριση; Συγκρίνουμε το επιπλέον ύψος 0,80 μ. (αριθμητής) με το εγκεκριμένο της άδειας ή της περιοχής (παρονομαστής). Το ύψος αυτό στον παρονομαστή όμως ποιο είναι; Το συνολικό της άδειας, δηλαδή 1+2,70+1=4,70 μ. και άρα 0,80/4,70 και επομένως Κατηγορία 4; ή 0,80/1,00 (που είναι το επιτρεπόμενο της στέγης) και επομένως Κατηγορία 5; Με την ίδια λογική, αν το συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα της περιοχής (έκτος σχεδίου μέγιστο ύψος 7,50 μ. + στέγη 1,20 μ.), ποιος θα είναι ο παρονομαστής σύγκρισης; το 7,50 ; το 1,20 ; ή το 7,50+1,20=8,70;

Επειδή η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Δείτε Ε/Α 615, 791, 1090), η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επειδή το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σήμερα θα πρέπει να επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια το ΟΧΙ, γεγονός που αυτόματα οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε κάποια στιγμή διευκρίνιση από το Υπουργείο).

1828. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως (σε σύστημα δόμησης πρώην πανταχόθεν ελεύθερο) υπάρχει Ο.Α. του 1985 για διώροφη κατοικία με υπόγεια αποθήκη με αποκλειστική εσωτερική επικοινωνία με το ισόγειο χωρίς πρόσβαση από τον ακάλυπτο.

Το υπόγειο 20,00 x 6,70 είναι εντός εδάφους μέχρι την οροφή του στις δύο πλευρές 20,00 και 6,70 και υπάρχει έλλειψη επιχώματος στις άλλες δύο 20,00 και 6,70. Η εσωτερική σκάλα δεν κατασκευάστηκε ποτέ και μέρος του υπογείου προς την εντός εδάφους πλευρά λειτουργεί ως λεβητοστάσιο-αντλιοστάσιο, οπότε προκύπτει το υπόλοιπο μέρος του υπογείου προς την έλλειψη επιχώματος ως ημιυπαίθριος χώρος. Η έλλειψη επιχώματος θα ρυθμιστεί βάσει παραρτήματος Β.

1) Πως θα ρυθμιστεί η παράβαση της ύπαρξης ημιυπαιθρίου δεδομένου ότι η ΟΑ εκδόθηκε στις 9/12/1985 προ του ΓΟΚ 1985 (Ν1577/18-12-85 ΦΕΚ210/Α) με έναρξη ισχύος 10/2/1986 σύμφωνα με το άρθ.35 αυτού και άρα η ΟΑ εκδόθηκε βάσει του ΓΟΚ 1973 που δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαιθρίου.

2) Στη ίδια οικοδομή στο ισόγειο υπήρχε στην κάτοψη της αδείας πρόβλεψη ημιυπαιθρίου ο οποίος δεν κατασκευάστηκε και ενσωματώθηκε στο καθιστικό του ισογείου και έχει μετρηθεί στη κάλυψη – δόμηση στο διάγραμμα κάλυψης. Απαιτείται ένταξη στο Ν4495/17 και πώς;

Συμφωνούμε απόλυτα με τον υπολογισμό του προστίμου της εκχωμάτωσης σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Η γνώμη μας για τις άλλες αυθαιρεσίες είναι:

1. Η δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου, βάση της παρ. 5 του άρθρου 100, θα υπολογιστεί και αυτή σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Το γεγονός ότι με το ΓΟΚ του 73 δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου.
2. Εφόσον ο χώρος αυτός έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, το πρόστιμο της αυθαίρετης ενσωμάτωσής – μετατροπής του σε καθιστικό (κατοικία) θα γίνει και πάλι σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
3. Ομοίως και η μη κατασκευή της σκάλας θα υπολογιστεί σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Επομένως για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που περιγράφεται θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράτημα Β.

1829. Υπόγειο που εμφανίζεται σε Ο.Α. έχει υλοποιηθεί είτε σε χαμηλότερη ή σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη, ενώ και υφίσταται και ξεμπάζωμα περιβάλλοντος χώρου. Οι αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις του θα λάβουν τον προβλεπόμενο μειωτικό συντελεστή;

Η γνώμη είναι ότι σε περίπτωση υλοποίησης σε χαμηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια δύναται να γίνει χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή.

Στην περίπτωση υλοποίησης σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια, η χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή είναι δυνατή μόνο εφόσον η οροφή του βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την προβλεπόμενη στάθμη του εδάφους βάση οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση η μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 11).

1830. Έχω μία διώροφη οικοδομή προ του 1955 με μία κατοικία ανά όροφο για την οποία έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Αυθαίρετα έχουν κατασκευασθεί ένα στέγαστρο και μία αποθήκη στο ισόγειο που είναι το λεβητοστάσιο και χρησιμοποιείται και από τις δύο ιδιοκτησίες και μία βεράντα στον όροφο. Θα πρέπει να γίνου δύο δηλώσεις? Μία κοινή για τα κοινόχρηστα (στέγαστρο - αποθήκη) και μία για τη βεράντα από τον ιδιοκτήτη του ορόφου ή μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλες τις παραβάσεις του ακινήτου?

Το πρόβλημα με την κοινή δήλωση είναι **μόνο** στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως, η βεράντα δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Για να ξεπεραστεί το παραπάνω πρόβλημα θα μπορούσε να γίνει μια κοινή δήλωση με επιλογή της Κατηγορίας 2 (Δείτε Ε/Α 1795) στην περίπτωσή σας. Προφανώς, σε περίπτωση παλαιότητας των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 1983 μπορεί να υποβληθεί και πάλι μια κοινή δήλωση.

1831. Λυόμενη κατοικία με Ο.Α. εμβαδού 80,00τμ + 20,00τμ βεράντα = 100,00τμ συνολική νόμιμη επιφάνεια και έχει ακολουθήσει τον προβλεπόμενο τρόπο κατασκευής. Η βάση έγινε σπίτι και γκαράζ, (χώρος μη προβλεπόμενος από την Ο.Α. , ΜΗ νόμιμα υφιστάμενος) συνολικού εμβαδού 135,00τμ με περιμετρικό τοιχίο μπετόν στις τρείς από τις τέσσερις πλευρές και σε ποσοστό 75% της περιμέτρου.

Χρειάζεται να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας? Η βάση υπάγεται στην υποπαράγραφο θθθ της παρ. η του αρθ. 99? Ποιές είναι οι διαφορές των στστστ και θθθ και γιατί, ειδικά στο στστστ μπαίνει η προϋπόθεση μέγιστης επιφάνειας όσο αυτής του ισογείου?

Να διευκρινίσουμε ότι έπειτα από την έκδοση της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, δεν έχουν εφαρμογή τα αα και ββ της προαναφερόμενης παραγράφου.

Οι προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας αναφέρονται στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης. Οι αντίστοιχες περιπτώσεις στστστ και θθθ είναι πλέον η ε και η ζ. Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 2 δείτε την γνώμη μας στην Ε/Α 1814.

Επειδή το εμβαδόν της βάσης που μετατράπηκε σε σπίτι και γκαράζ είναι μεγαλύτερο από αυτό του ισογείου, ακόμη και εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του υπογείου, θεωρούμε ότι δεν εμπίπτει στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και επομένως απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η περίπτωση ε (ή στστστ) αναφέρεται σε περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετων υπόγειων χώρων, δηλαδή που δεν προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια, ενώ η περίπτωση ζ (ή θθθ) αφορά περιπτώσεις υπογείων που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί.

1832. Α. Στην περίπτωση (ια) του άρθρου 2, περί μη απαίτησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ), της υπ’αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι «το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%...». Εφόσον δεν υπάρχει σαφής αναφορά για αύξηση των κατακόρυφων φορτίων σε σχέση με την εγκεκριμένη στατική μελέτη, θα μπορούσε αυτή η αύξηση φορτίου να συγκριθεί με το φορτίο που υπήρχε πριν γίνει η παρέμβαση; Θα μπορούσαμε, για παράδειγμα, σε ένα κτίριο προ του 55 που έγινε αλλαγή στέγης (όχι προσθήκη, σύμφωνα με την περίπτωση θ) ή προστέθηκε κάποιο τμήμα σοφίτας ή προστέθηκε κάποιος χώρος στη βεράντα του ορόφου (και πάνω από το ισόγειο) να συγκρίνουμε τα φορτία πριν και μετά την παρέμβαση για να δούμε αν υπάρχει αύξηση μεγαλύτερη του 20%;

Β. Στατικά ανεξάρτητος βοηθητικός χώρος αποθήκης/γκαράζ με εμβαδόν περίπου 30μ2 σε οικόπεδο με κατοικία εμπίπτει στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης (ως σπουδαιότητας Σ1 και όχι Σ2) και δεν χρειάζεται ΜΣΕ ή δεν εμπίπτει σε αυτήν την περίπτωση αλλά ούτε και στην περίπτωση (η) του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και χρειάζεται ΜΣΕ;

Α. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση.

Η λογική του ελέγχου της περίπτωση ια του άρθρου 2 είναι αυτή που περιγράφεται στο παράδειγμά σας. Συγκρίνουμε τα κατακόρυφα φορτία της εγκεκριμένης μελέτης με αυτά που προκύπτουν λόγω της προσθήκης των αυθαίρετων κατασκευών ή της αλλαγής χρήσης ή των τροποποιήσεων και εάν δεν επέρχεται αύξηση αυτών άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Β. Σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010, η αποθήκη/γκαράζ εμπίπτει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Επειδή το εμβαδόν της είναι άνω των 25 τ.μ. (περίπτωση η του άρθρου 2) θα πρέπει να υποβληθεί μελέτη στατική επάρκειας.

1833. Αγαπητοί συνάδελφοι, με αφορμή την απάντησή σας στην Ε/Α 1763 και ιδιαίτερα στο τελευταίο εδάφιο αυτής ("Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο Ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013"), θα ήθελα να ρωτήσω τα εξής: Η απόφαση με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507, έχει σαν σκοπό την εφαρμογή της παραγρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017. Με ποια επομένως λογική ένα κτίριο που έχει ολοκληρώσει την τακτοποίησή του στον Ν.4178/2013 και έχει ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου, υποχρεούται να υπαχθεί στις διατάξεις ενός άλλου νόμου (του 4495/2017) και να συνταχθεί γι αυτό μελέτη στατικής επάρκειας?
Το λογικό θα ήταν να συνταχθεί μελέτη στατικής επάρκειας για ένα κτίριο με ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου που μεταφέρεται από το Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017, οπότε "κουβαλάει μαζί του" και το "κακό" ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.
Επίσης θα ήθελα να σας ρωτήσω και κάτι άλλο: Τα κοντά υποστυλώματα σε ένα κτίριο έχουν αρνητική επιρροή στην βαθμολόγηση ενός κτιρίου και κατά συνέπεια στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. Η διαφορετική όμως, στατική αντιμετώπιση αυτών ξεκίνησε το 1985. Εάν λοιπόν έχουμε εγκεκριμένες στατικές μελέτες προγενέστερες του 1985 (όπου δεν υπήρχε ιδιαίτερη στατική αντιμετώπιση των κοντών υποστυλωμάτων, που φυσικά και είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε σεισμικές καταπονήσεις), είμαστε υποχρεωμένοι, κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. να λάβουμε υπόψη μας την αρνητική επιρροή τους στην βαθμολόγηση του κτιρίου και κατά συνέπεια και στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο?

Συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή. Δυστυχώς όμως, αυτό προβλέπει ο νέος νόμος.

~~Υπενθυμίζουμε, ότι πριν την έκδοση της παραπάνω απόφασης, στο άρθρο 99 παρ. η προβλεπόταν ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Δηλαδή, θα έπρεπε να επανελεγχθούν όλες οι δηλώσεις του ν.4178/2013 για υποχρέωση υποβολής ή όχι μελέτης στατικής επάρκειας, βάση των προϋποθέσεων του ν.4495/2017.~~

ΔΙΟΡΘΩΣΗ: Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολής ΜΣΕ.

Για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, δεν παίζει ρόλο το πότε έχει κατασκευαστεί το κτίριο για το εάν θα λάβουμε υπόψη την ύπαρξη κοντών υποστυλωμάτων και την αρνητική επιρροή που επιφέρουν στην βαθμολόγηση του κατά την σύνταξη του ΔΕΔΟΤΑ.

1834. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου έχω μετακίνηση του κτιρίου σε θέση μη σύννομη (παραβίαση Δ), στην νέα θέση το περίγραμμα δεν έχει κοινό σημείο με αυτό της οικοδομικής αδείας και για την ρύθμιση θεωρώ ότι -δεν υπάρχει οικοδομική άδεια-. Η κάτοψη του ισογείου ως προς το περίγραμμα δεν έχει αλλάξει (επιφάνεια κατοικίας σύμφωνα με την άδεια) . Έχει γίνει όμως αυθαίρετη προσθήκη τμήματος υπογείου (> 1/2 της επιφ. του ισογείου). Για το κτίριο θα πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας ή απαλλάσσεται?

Συμφωνούμε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Σχετικά με την στατική επάρκεια, εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση) και ο υπόγειος χώρος (περίπτωση ε του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017):

- έχει μέγιστη επιφάνεια έως αυτή του ισογείου και
- έχει κατασκευαστεί με περιμετρικού τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου,

θεωρούμε ότι δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1835. Σε στάσιμο οικισμό έχω κατασκευή οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια με χρόνο κατασκευής το 2000. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας?

Μόνο εάν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 112 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

1836. Έχω αναλάβει τη σύνταξη σχεδίων για συμβολαιογραφική πράξη διώροφης κατοικίας με δώμα, σε εξ' αδιαιρέτου οικόπεδο και κατά την μελέτη των 3 αδειών προέκυψαν τα εξής:
άδεια 1960 - ισόγειο
άδεια 1966 - επέκταση ισογείου και Α όροφος
άδεια 1985 - βοηθητικός χώρος στο δώμα
Η εσωτερική κλίμακα της μεζονέτας έχει αλλάξει λίγο στα πρώτα σκαλοπάτια και έχει γίνει ουσιαστικά κεντρικό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον Α όροφο, με εξωτερική πόρτα.
Είναι παράβαση που θεωρώ πως τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Αυτό που με μπερδεύει είναι πως ενώ στην άδεια του 1966 η μία πλευρά του κτηρίου φαίνεται 6.80 μ., στην άδεια του 1985 το υφιστάμενο το δείχνει 6.25 μ. Στην πραγματικότητα το μετράω 6.90. Μπορώ να θεωρήσω σωστή την τελευταία άδεια μόνο για τον βοηθητικό χώρο του δώματος και το υφιστάμενο από την άδεια του 1966, που είναι και σωστή? Εάν ναι, μπορώ να κάνω χρήση της κατηγ. 3 για τις αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις έως 2% και να εντάξω σε αυτή και την κλίμακα, ίσως ότι προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση με την αλλαγή της? Από τη στιγμή που στα συμβόλαια θα γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να τακτοποιηθούν οι ανεξάρτητοι όροφοι. Μπορώ με ένα παράβολο της κατηγ. 3?

Από τα αναγραφόμενα στην ερώτησή σας, αντιλαμβανόμαστε ότι μιλάμε για ένα ενιαίο κτίριο χωρίς σύσταση την παρούσα στιγμή. Σε αυτή την περίπτωση, εφόσον οι διαφοροποιήσεις – αυθαίρετες κατασκευές είναι προ του 75, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως κατηγορία 1 (καταβολή παραβόλου 250 ευρώ) και να αποτυπωθούν όλες οι διαφοροποιήσεις λαμβάνοντας ως εγκεκριμένη διάσταση το 6.25 της τελευταίας οικοδομικής άδειας.

Εάν δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 και εφόσον η διαφορετική αναγραφή της διάστασης δεν έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη στο ακίνητο, θεωρούμε ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της άδειας του 1966, δηλαδή το 6.80. Διαφορετικά, εάν δηλαδή έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη, θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της τελευταίας άδειας, δηλαδή το 6.25.

Επισημάνουμε ότι:

- Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017 «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.*» Άρα η διαφοροποίηση (6.90 - 6.80) / 6.80 = 1.47% < 2% δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.

- Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αφορά «*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89*». Εάν ληφθεί η διάσταση 6.25 ως εγκεκριμένη, θα πρέπει η επιπλέον επιφάνεια να τακτοποιηθεί, διότι η διαφοροποίηση είναι (6.90 – 6.25) / 6.25 = 10,4% > 5% και δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3. Άρα θα πρέπει να δηλωθεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

- Η μετατροπή της εσωτερικής κλίμακας σε κεντρικό κλιμακοστάσιο με εξωτερική πόρτα, εφόσον ο χώρος αυτό έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ., θα θεωρηθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση. Εσείς θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί πέραν του ισογείου και στον όροφο.

1837. Σε διώροφη οικοδομή με ΥΔ σε ισόγειο και όροφο, το ύψος του ισογείου έγινε μεγαλύτερο από αυτό που προβλεπόταν στην οικ. άδεια, βάζω σε ένα ΦΚ τα νόμιμα τμ του ισογείου χωρίς υπέρβαση δόμησης και μόνο υπέρβαση ύψους;
Την υπέρβαση ύψους την βάζω και στα τμ του ισογείου που τακτοποιούνται;
Ή την βάζω στο σύνολο των τμ από τη στιγμή που μεταβάλλεται το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής;

Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1707, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ.10):

i. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν παραβιάζουν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ii. Εάν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για μεγαλύτερη υπέρβαση. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Επιλέγεται στο Φ.Κ. στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης ύψους στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

iii. Διαφορετικά εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται χρήση των συντελεστών του παραρτήματος Α.

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα για να γίνει πιο κατανοητό. Έστω ότι η διώροφη οικοδομή που περιγράφεται στο ερώτημά σας, βάση της οικοδομικής άδειας, έχει εμβαδόν για κάθε όροφο 100 τ.μ. και ύψος ισογείου και ορόφου 3.50 μ. και 3.00 μ. αντίστοιχα. Στην πράξη το ύψος του ισογείου είναι 4.00 μ. και του ορόφου 3.00 μ. Διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

i. Περίπτωση όπου καμία κατασκευή δεν έχει ύψος μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (έστω ότι είναι 7.00 μέτρα). Τότε το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος των (4.00+3.00)-(3.50+3.00)=0.50 μέτρων υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό για το τμήμα του κτιρίου που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

    a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

    b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το <20% αφού 0.50/6.00=8.33%. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

    a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

    b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

iii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά και ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης επιλέγεται το <50% και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το <20% αφού 0.50/6.00=8.33%. Η επιλογή του <50% στο πεδίο υπέρβαση δόμησης γίνεται καθαρά για υπολογιστικούς λόγους. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

   a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

   b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

1838. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την παράγραφο 10, του άρθρου 100, του Ν.4495/17 όσον αφορά την υπέρβαση κάλυψης. Πχ: Σε εκτός σχεδίου με νόμιμη άδεια Βιομηχανικού Κτιρίου 1000τμ, κατασκευάζονται αυθαίρετα άλλα 500τμ. κτιρίου εντός απόστασης Δ. Υπάρχει περιθώριο τόσο σε δόμηση όσο και σε κάλυψη, αλλά δεν μπορεί γίνει νομιμοποίηση, λόγω Δ.
Σύμφωνα με την παράγραφο, σε περίπτωση υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφιστάμενου βιομηχανικού κτιρίου όπου δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το πρόστιμο προκύπτει επιλέγοντας το «μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης (<20% κτλ).
Μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος στο συγκεκριμένο παράδειγμα ή αυτή αναφέρεται μόνο σε περιπτώσεις ανοιχτών Στεγάστρων ή Η/Χ όπου υπάρχει υπέρβαση κάλυψης αλλά όχι υπέρβαση δόμησης?
Για να ίσχυε το δεύτερο δεν θα έπρεπε να λέει «εγκεκριμένου από την άδεια» αντί «επιτρεπόμενου»?
Επιπλέον, μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος σε περιπτώσεις μετατόπισης νόμιμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παράβαση του Δ? Δηλαδή το τμήμα που μπαίνει εντός Δ να πάρει μόνο υπέρβαση κάλυψης και Δ, και όχι δόμησης.

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι «*Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.*»

Για την περίπτωσή σας, εφόσον όπως αναφέρεται δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμό του προστίμου για τα 500 τ.μ. στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο Υπέρβαση Κάλυψης το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και ομοίως και στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

Τα ανοιχτά στέγαστρα και οι Η/Χ, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100, υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Η γνώμη μας, για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, είναι ότι δύναται και σε περίπτωση μετατόπισης νομίμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παραβίαση του Δ, να γίνει χρήση της παρ. 10 του άρθρου 100, εφόσον βέβαια δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Δηλαδή, η επιφάνεια του κτιρίου που βρίσκεται εκτός της εγκεκριμένης κάλυψης (εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος του κτιρίου) να δηλωθεί έχοντας στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης την επιλογή «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο υπέρβαση κάλυψης επιλεγμένο το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και εάν παραβιάζει και το Δ και το αντίστοιχο ποσοστό στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Δείτε Ε/Α 1682.

1839. Διώροφη πολυκατοικία (14 κατοικίες) με υπόγειο έχει κατασκευαστεί στο σύνολο της 1,25μ. ψηλότερα σε όλες τις στάθμες (το κτήριο θεμελιώθηκε ψηλότερα). Το μέγιστο ύψος κατά την άδεια ήταν 7,00μ., το επιτρεπόμενο 7,50μ. και το πραγματοποιούμενο 8,25μ.
Στην Ε/Α 1573 αναφέρετε ότι ‘’ Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλους του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.’’
Λόγω του ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα κοινής δήλωσης ιδιοκτήτων και επομένως συνολικής αντιμετώπισης της υπέρβασης του ύψους, πως πρέπει να ρυθμίσω μια οριζόντια ιδιοκτησία αυτής της πολυκατοικίας που βρίσκεται στον όροφο και πως μια που είναι στο ισόγειο?
1. Οριζόντια ιδιοκτησία ορόφου (τελευταίος όροφος με στάθμη οροφής 8,25μ.).
8,25-7,00=1,25/7,50x100= 16,67% επομένως υπέρβαση ύψους με τ.μ. χωρίς υπέρβαση δόμησης με 0,20?
2. Οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου (στάθμη οροφής 5,25μ. αντί για 4,00μ. από άδεια)
5,25 < 7,50 (επιτρεπόμενο ύψος περιοχής) επομένως ρύθμιση υπέρβασης ύψους με αναλυτικό?

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση, συμφωνούμε απόλυτα με τρόπο αντιμετώπισης που περιγράφεται.

1. Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου τότε θα επιλεγεί στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» ώστε να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,20 αφού το ποσοστό υπέρβασης είναι μικρότερο του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. Σαν επιφάνεια θα δηλωθεί το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ορόφου που βρίσκεται πάνω από την γραμμή του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. (άρθρο 100 παρ. 10)

2. Εφόσον υπάρχει υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. π.χ. για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου. (άρθρο 100 παρ. 10)

1840. Σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχουν ανεγερθεί κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 κατοικίες και για τις οποίες δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία:
Α. μπορεί ο ένας από τους 4 συνιδιοκτήτες να δηλώσει μόνο το ένα σπίτι (αυτό που θεωρητικά θα αποκτήσει μετά τη μελλοντική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας? Απαιτείται ή όχι στην περίπτωση αυτή η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών?
Β. Αν υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών, μπορούν να προβούν σε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως καθέτων ιδιοκτησιών ή θα πρέπει υποχρεωτικά να ακολουθήσουν τη δικαστική οδό καταθέτοντας αγωγή (παρ.2 του άρθρου 98)
Γ. Είτε στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε στην περίπτωση της δικαστικής οδού, εφόσον οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες ΔΕΝ προβούν στην τακτοποίηση των υπολοίπων κατοικιών, πως μπορεί να γίνει μεταβίβαση από αυτόν που δήλωσε το αυθαίρετο, δεδομένου ότι λόγω της μη τακτοποίησης των υπολοίπων δεν θα μπορεί να γίνει η οριστικοποίηση της σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας?

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2013, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση iv παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/213).

Στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μια δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όλων των κατοικιών, με την συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών και στην συνέχεια να γίνει η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών. Το προσύμφωνο θα μπορούσε να γίνει ώστε να περιγράφουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του κάθε ενός.

Η δικαστική οδός (άρθρο 98 παρ. 2 του ν.4495/2017) αποτελεί μονόδρομο μόνο εφόσον δεν συναινούν όλοι (100%) και με την προϋπόθεση βέβαια να εξασφαλίζεται ποσοστό τουλάχιστο 65%.

Σε περίπτωση που δεν τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών από όλες τις κατοικίες, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού που απαιτείται για την σύσταση. Καλό είναι βέβαια να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου για το συγκεκριμένο ερώτημα.

1841. Αναφορικά με την Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεότερο;

Έχω παρόμοια περίπτωση όπου έχει βγει για ιδιοκτησία οικοδομική άδεια παράτυπα (η άδεια ισχύει και σήμερα - δεν έχει ανακληθεί), αλλά μετά από αυτοψία έχω διαπιστώσει ότι κακώς βγήκε.

Οι παραβάσεις που εντόπισα είναι:

α)Στον 1ο όροφο στο τμήμα που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια έχω ΥΥ (έπρεπε να γίνει 7.25μ και έγινε 8.88μ) αλλά δε ξεπερνώ το επιτρεπόμενο της περιοχής (9.5μ).

β)Υπέρβαση δόμησης για ένα τμήμα που προστέθηκε κατ' επέκταση (μπαλκόνι που έκλεισε) χωρίς ΥΥ του επιτρεπόμενου της περιοχής.

Μπορώ να υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό την υπέρβαση ύψους για σύννομο με την άδεια τμήμα, διότι αν ορίσω στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ κλειδώνονται τα πεδία μόνο υπέρβαση ύψους. Είναι άδικο να χρεωθεί (το σύννομο με την παράτυπη βέβαια άδεια) τμήμα και με ΥΔ (για να μπορέσει να δηλωθεί η ΥΥ). Φυσικά η δεύτερη παράβαση που αφορά την επέκταση θα χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΥ.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μια τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχει σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον.) . Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τις περιπτώσεις i και ii, ο υπολογισμός του προστίμου για την παράβαση α θα γίνει με αναλυτικό, ενώ για την παράβαση β, εάν το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους. Διαφορετικά, εφόσον δεν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος που προκύπτει από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Για την περίπτωση iii, όπου η οικοδομική άδεια θα έχει ανακληθεί, επειδή το μέγιστο ύψος των κατασκευών δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει Υ.Υ.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759, 1821, 1822

Δυστυχώς, εξακολουθεί να μην έχει επιλυθεί το πρόβλημα όταν δηλώνεται ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και το κελί στην ΥΔ γίνεται μη επεξεργάσιμο. Επομένως, στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής σε νόμιμο τμήμα και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν μπορεί να υπολογιστεί με του συντελεστές 0,20 ή 0,40. Αντ' αυτού υπολογίζεται με 1,20 ή 1,40. Το παραπάνω ισχύει μόνο στην περίπτωση όπου υπάρχει οικοδομική άδεια αλλά με βάση το Παράρτημα Α πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ.

1842. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 ισόγειες κατοικίες. Προκειμένου να ενταχθούν στο Ν.4495/17 οι καθ' υπέρβαση αυθαίρετες κατασκευές, διαπιστώθηκε κατόπιν έρευνας ότι το παραπάνω γήπεδο δεν ήταν και ούτε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κατά συνέπεια κακώς εκδόθηκε η εν λόγω οικοδομική άδεια (λήφθηκε υπόψη η κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά παράβαση όμως του ελαχίστου ορίου αρτιότητας των ΖΟΕ της περιοχής), η οποία όμως δεν έχει ανακληθεί.

Α. Με βάση τα παραπάνω ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι σωστό?

i. Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση των κατοικιών (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.»

ii. Λόγω ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, οι κατοικίες θεωρούνται εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες και δηλώνονται στο σύνολό τους στο Ν.4495/17, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η οικοδομική άδεια

Β. Εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, σε περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης, τι θα μεταβιβαστεί τελικώς? Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, με κατοικίες που ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας και τα καθ' υπέρβαση αυτής τμήματα να έχουν δηλωθεί στο Ν.4495/17?

Γ. Ομοίως και εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, η Πολεοδομία μπορεί να εκδώσει για τα τακτοποιούμενα τμήματα, άδεια για τις εργασίες της παρ.5 του άρθρου 107 του Ν.4495/14, δεδομένου ότι με την αίτηση θα λάβει γνώση της κακώς εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, ή θα απαιτήσει στην περίπτωση αυτή να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, αγνοώντας παντελώς την οικοδομική άδεια?

Α. Δείτε και την παραπάνω Ε/Α. Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Β. Για το συγκεκριμένο ερώτημα καλό είναι να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο αλλά και σε νομικό. Η οικοδομική άδεια, όπως έχουμε αναφέρει, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Στο αν ανακληθεί ή όχι μία άδεια υπάρχουν πολλοί παράμετροι. Πότε έγινε η παρανομία, αν υπάρχει δόλος, αν η ανάκληση προκαλέσει ζημιά μεγαλύτερη από την μη ανάκληση κ.α.. Σε κάθε περίπτωση πάντως, το οικόπεδο που θα μεταβιβαστεί θα είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα και με την δήλωση του ν.651/77 που θα συνοδεύει το τοπογραφικό που θα επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

1843. Σε οικόπεδο (βάσει αδείας) 1000 μ2 εντός σχεδίου πόλεως με σδ=1 υπάρχει κτίριο 1000 μ2 βάσει οικοδομικής Αδείας και αυθαίρετα κτίσματα 200 μ2
Σήμερα το οικόπεδο με καταμέτρηση μου είναι 900 μ2, (έχει διαφορά στο σχήμα λόγω διαφοράς στο πρόσωπο) επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 900 μ2 και όχι 1000 που ήδη υπάρχουν με την άδεια.
Ερώτημα : Πώς κάνω την τακτοποίηση?
1.Τακτοποιω τα 200 μ2 επιπλέον της αδείας, με συντελεστή «χωρίς άδεια» βλ. Παράρτημα Α και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της άδειας,
2. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας ,με συντελεστή «με άδεια» μιας και το οικόπεδο παραμένει οικοδομήσιμο και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της αδείας,
3. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας με συντελεστή «με άδεια» και επίσης και τα 100 μ2 που προκύπτουν από την υπερδόμηση του οικοπέδου μου.

Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας, θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό εμβαδόν του οικοπέδου και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.

Γ. Η πολεοδομία δεν μπορεί να απαιτήσει να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, εφόσον η άδεια είναι σε ισχύ διότι ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Αυτό μπορεί να γίνει μόνο στην περίπτωση που προχωρήσει σε ανάκλησης της. Επομένως, δύναται η να εκδοθεί η έγκριση εργασιών σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 107.

1844. Με αφορμή την ΕΑ 1746 γράφω το παρόν θέμα (που είναι παρόμοιο). Σε ακίνητο εντός ορίων οικισμού, προϋφιστάμενου του 1923, έχει εκδοθεί άδεια τον Νοέμβριο του 1975 για προσθήκη ορόφου σε υφιστάμενο κτίσμα. Στο τοπογραφικό της άδειας απεικονίζεται το οικόπεδο (γωνιακό οικόπεδο) να συνορεύει με δύο κάθετους δρόμους με πλάτος 5 μέτρα ο καθένας. Στην πραγματικότητα τα πλάτη των δρόμων ήταν και είναι μικρότερα από 4 μέτρα. Ο οικισμός οριοθετήθηκε με το ΠΔ του 1985 και είναι πλέον οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων. Αυτή τη στιγμή το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση αλλά όχι οικοδομήσιμο, λόγω του πλάτους των οδών. Όταν εκδόθηκε η άδεια ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο γιατί παρόλο που οι παρακείμενοι δρόμοι δεν είχαν πλάτος 5 μέτρα (αλλά ούτε και 4), όπως αναγραφόταν στην άδεια, δεν υπήρχε απαίτηση τότε για συγκεκριμένο πλάτος οδού στο οποίο να έχει πρόσωπο το οικόπεδο. Σε αυτήν την περίπτωση στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ ή ΟΧΙ;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α και εφόσον σήμερα το οικόπεδο είναι μεν άρτιο αλλά όχι οικοδομήσιμο θεωρούμε ότι πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1845. Σε περίπτωση που οικοδομή κατασκευάσθηκε σε διαφορετική θέση από την εγκεκριμένη, αλλά με κοινά σημεία με τα σχέδια της Ο.Α., ότι περικλείεται εντός νομίμου περιγράμματος θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ακόμα και αν εντός του νομίμου περιγράμματος εμπίπτει σήμερα και αυθαίρετο τμήμα;

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, από τη στιγμή που δε μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3 (Δείτε Ε/Α 1817 για την εφαρμογή της), θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Επίσης, όπως αναφέρουμε και στην Ε/Α 1849, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Άρα στην περίπτωση που περιγράφεται στο ερώτημά σας, τα τετραγωνικά μέτρα του αυθαίρετου τμήματος που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης θα δηλωθούν ως αυθαίρετα. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ. από την στιγμή που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης με βάση την οικοδομική άδεια.

1846. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α όταν στο οικόπεδο / γήπεδο υπάρχει Οικοδομική Άδεια αλλά με νεώτερη καταμέτρηση αυτό προκύπτει μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, τότε θεωρείται ότι δεν υπάρχει Ο.Α. αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέσθηκαν καθ' υπέρβαση της Δόμησης, της Κάλυψης, του Ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευασθούν στην Ο.Α.
Αντιμετωπίζω μια τέτοια περίπτωση όπου εκτός των άλλων διαπιστώθηκε ότι η υφιστάμενη οικοδομή κατασκευάσθηκε σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στην Ο.Α. με κοινό τόπο όμως με αυτήν.
Θεωρώ ότι η επιφάνεια που περιλαμβάνεται εντός νομίμου περιγράμματος, ανεξαρτήτως αν σήμερα εμπεριέχει εντελώς διαφορετικούς χώρους (λόγω της μετακίνησης της οικοδομής), ακόμα και αυθαίρετα τμήματα, είναι νομίμως υφιστάμενη (εκτός αν έχει συντελεσθεί και αλλαγή χρήσης) και για τις υπόλοιπες επιφάνειες εκτός νομίμου περιγράμματος υπολογίζω μόνο την υπέρβαση δόμησης / ύψους ;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α.

Η σύγκριση θα γίνει με βάση την εγκεκριμένη μελέτη. Ότι επιπλέον έχει κατασκευαστεί θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η γνώμη μας είναι ότι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης, από την οικοδομική άδεια, κάλυψης δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ.

1847. Θα ήθελα την βοήθειά σας στο εξής ερώτημα:

Στο δώμα πολυκατοικίας έχει συντελεστεί προσθήκη κατ΄επέκταση καθ΄υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Το περίγραμμα της προσθήκης βρίσκεται εντός του περιγράμματος της συνολικής κάλυψης της αδείας, αλλά εκτός του περιγράμματος της κάλυψης του δώματος της αδείας, δεδομένου ότι οι όροφοι που βρίσκονται κάτω από το δώμα έχουν σχεδόν τριπλάσια κάλυψη από αυτό.
Προκειμένου να υπαχθεί στον Ν.4495 η παραπάνω υπέρβαση, εάν εξετάσω την υπέρβαση κάλυψης σε σχέση με την κάλυψη της αδείας δεν έχω υπέρβαση, ενώ εάν εξετάσω την υπέρβαση σε σχέση με την κάλυψη του δώματος έχω υπέρβαση <20%.
Παρακαλώ γνωρίστε μου ποιο είναι το ορθό πολεοδομικό μέγεθος με το οποίο θα πρέπει να συγκρίνω την υπέρβαση κάλυψης : α. κάλυψη δώματος ή β. συνολική κάλυψη αδείας.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 Υπέρβαση Κάλυψης έχουμε μόνο στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Στην περίπτωσή σας η αυθαίρετη επέκταση βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος και δεν συντρέχει Υπέρβαση Κάλυψης. Έχετε επομένως Υπέρβαση Δόμησης. Υπέρβαση Ύψους υπάρχει μόνο εάν το ύψος της αυθαίρετης επέκτασης δεν καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή.

1848. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν οικοδομικής άδειας ισόγεια κατοικία σε γήπεδο 8 στρεμμάτων. Μεταγενέστερα γίνεται κατάτμηση του γηπέδου σε 2 διαιρετά τμήματα των 4 στρεμμάτων έκαστο. Για την υπαγωγή των καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετων κατασκευών, επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» σε όλες τις παρακάτω περιπτώσεις: κατάτμηση νόμιμη, κατάτμηση παράνομη, δημιουργία μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων γηπέδων, δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων?

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο

b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.

c) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
   i) Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
   ii) Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
   iii) Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Άρα σε περίπτωση κατάτμησης είτε νόμιμης είτε παράνομης επιλέγεται το ΟΧΙ. Ομοίως και στην περίπτωση που το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

1849. Οικοδομή με χρήση κατοικίας έχει οικοδομική άδεια όπου στο διάγραμμα κάλυψης υπολογίζονται και αναγράφονται τα εμβαδά ισόγειου, ορόφου και υπογείου.
Στα σχέδια των κατόψεων, μια από τις διαστάσεις αναγράφεται διαφορετική με αποτέλεσμα το εμβαδόν να είναι μικρότερο από αυτό που αναγράφεται στο διάγραμμα κάλυψης. Κατά την αυτοψία στην οικοδομή, διαπιστώθηκε ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια των κατόψεων, άρα το εμβαδόν στο δ. κάλυψης αναγράφεται μεγαλύτερο λανθασμένα. Εν τέλει το εμβαδόν της οικοδομής μαζί με τις παραβάσεις είναι μικρότερο από το αρχικά υπολογιζόμενο της άδειας. Με ποιο τρόπο θα τακτοποιήσω το ακίνητο; Θα καταγράψω τα επιπλέον τετραγωνικά ως ΥΔ; μήπως θα έπρεπε να το τακτοποιήσω σύμφωνα με την παρ5 του αρθρ 100 του 4495/17; ή να προβώ σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης?

Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών (άρθρο 28 περίπτωση ι και άρθρο 106 παρ. 1).

Εάν πάντως οι υπολογισμοί του διαγράμματος κάλυψης συμβαδίζουν με τις διαστάσεις των κατόψεων και η μόνη διαφορά είναι στα αναγραφόμενα σε αυτό εμβαδά της κάθε στάθμης, τότε θα μπορούσαν αυτά να αγνοηθούν και να τακτοποιηθούν οι υπερβάσεις με βάση τις εγκεκριμένες κατόψεις. Όπως έχει διευκρινιστεί και στην Εγκύκλιο 3, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Σε περίπτωση που δεν επιλεχθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που προκύπτουν από την σύγκριση με τις εγκεκριμένες κατόψεις. Εάν αυτές βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης, με βάση το διάγραμμα κάλυψης, δεν χρεωθούν με Υ.Κ.

1850. Θα ήθελα παρακαλώ κάποιες διευκρινίσεις σχετικά με την περίπτωση δ), παρ. 2 άρθρο 89 (απαγορεύσεις υπαγωγής παρά το όριο οδών). Συγκεκριμένα στο χωρίο "Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές κ' αυθ. αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, ..." - το οποίο ίσχυε βεβαίως και για τον 4178. Ερωτήσεις:
1. Τι σημαίνει εδώ το "νομίμως" ; Θα πρέπει δηλαδή να κρίνουμε αν έχει χορηγηθεί σωστά η Άδεια; Γιατί όπως όλοι ξέρουμε σε πολλές άδειες υπάρχουν παρατυπίες, λιγότερο ή περισσότερο σημαντικές. Επίσης όπως έχω καταλάβει μέχρι τώρα το πνεύμα είναι "να συγκρίνουμε με την Άδεια η οποία αν δεν έχει ανακληθεί στην 5ετία ισχύει", αλλά αυτή η παράγραφος θέτει θέμα εξέτασης ΚΑΙ της Άδειας - ή όχι?
2. Από την παραπάνω πρόταση του νόμου συμπεραίνω ότι δεν απαιτείται να είναι εντός νομίμου περιγράμματος μία αυθαίρετη κατασκευή για να εξαιρεθεί, αρκεί να ανήκει σε κτίριο με Άδεια. Δηλαδή αν υπάρχει κτίριο με Άδεια και έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, εκτός νομίμου περιγράμματος, εντός της απόστασης από το δρόμο και μάλιστα ένα τμήμα της εντός της ζώνης του 50% αυτής, το τμήμα αυτό μπορεί να εξαιρεθεί επειδή είναι σε κτίριο με Άδεια;

Η περίπτωση δ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρει «*παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους.* ***Εξαιρούνται*** *αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,*»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα **που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια**.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

Σε καμιά περίπτωση, όπως έχουμε πει και σε προηγούμενες Ε/Α, ο μηχανικός δεν έχει την υποχρέωση να ελέγξει το σύννομο της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

1851. Σύμφωνα με τον 4495/17 υποβάλλουμε αντίγραφο του διαγράμματος κάλυψης άδειας, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς. Αυτό σημαίνει ότι σημειώνουμε στο διάγραμμα κάλυψης
1. Όλα τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του δ.κ. ή
2. Ειδικότερα και μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν αποκλειστικά τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης;
Π.χ. σημειώνουμε στο διάγραμμα τη νέα τιμή όγκου που δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου τακτοποίησης;...συμμετέχουν στη συνολική δόμηση του δ.κ. και οι ημιυπαίθριοι εντός δόμησης που καθόλου δεν επηρεάζουν ως επιφάνεια δόμησης το πρόστιμο τακτοποίησης που αντιστοιχεί σε επιφάνεια;. Σε περίπτωση που επιλέγεται το 1 για τις κατασκευές μου επιλέγεται η χρήση των κανονισμών που ίσχυαν όταν σημειώθηκαν οι αυθαιρεσίες ή η χρήση του Νοκ;

Η γνώμη μας είναι ότι σημειώνονται μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης. Όταν θα εκδοθεί άδεια δόμησης στο ακίνητο, ο νέος συνάδελφος θα συντάξει το πλήρες διάγραμμα δόμησης, λαμβάνοντας την συμμετοχή των τακτοποιημένων κατασκευών σε όλα τα πολεοδομικά μεγέθη.

1852. Η πελάτισσα μου διαθέτει σε μια τριώροφη οικοδομή δυο διαμερίσματα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) στον τελευταίο όροφο της οικοδομής, μαζί με ένα γραφείο και μια αποθήκη στο ισόγειο (με διάφορες αυθαιρεσίες σε όλα). Έχει δε τρία ανήλικα τέκνα και οικογενειακό εισόδημα < 40000€, ενώ το ένα από τα δύο διαμερίσματα του ορόφου όπου και διαμένει είναι δηλωμένο σαν κύρια κατοικία της οικογένειας.
Η ερώτηση μου είναι η εξής:
Στο Ε9 της εκτός από όλα τα παραπάνω διαθέτει και ένα αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο 9000μ2. Η κύρια κατοικία της είναι συνολικά 125μ2.
Μπορεί να δηλωθεί σαν κύρια και μοναδική κατοικία η κατοικία που διαμένει και ότι παραβάσεις υπάρχουν μέσα στα 115μ2 που δικαιούται με τρία παιδιά να πάρουν το μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας και τα παραπάνω 10μ2 να πάνε σαν άλλη κατοικία? Το διαμέρισμα που διαθέτει στην ίδια πολυκατοικία είναι 42μ2. Το γραφείο και οι αποθήκες δεν προστίθενται μιας και δεν καλύπτουν στεγαστικές ανάγκες όμως μήπως επηρεάζει το αδόμητο αγροτεμάχιο μιας και σε αυτό θα μπορούσε να οικοδομηθεί ακίνητο επιφάνειας μεγαλύτερης από τα 115μ2?
Όσο αφορά τώρα το μειωτικό συντελεστή της τριτεκνίας αφορά μόνο την κύρια κατοικία της οικογένειας. Αν από αυτά που σας περιέγραψα παραπάνω δεν δικαιούνται της έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας εξακολουθούν να δικαιούνται την έκπτωση λόγω τριτεκνίας μιας και το εν λόγω διαμέρισμα είναι δηλωμένο ως κύρια κατοικία? Και αν ναι σε αυτή την περίπτωση επιλέγεται η άλλη κατοικία στο φύλλο καταγραφής μαζί με το μειωτικό συντελεστή λόγω τριτεκνίας?
Να σημειωθεί ότι το ίδιο ερώτημα το έθεσα και στο engineer-help και στο τηλέφωνο που με πήραν μου είπαν ότι με τίποτα δε δικαιούται την κύρια και μοναδική κατοικία απλά μου έκλεισαν το τηλέφωνο βιαστικά και δεν μπόρεσα να ρωτήσω σχετικά με την τριτεκνία. Γι αυτό και ζητάω και τη δική σας άποψη.

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1, το οποίο και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.*»

Επομένως οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι 70+30+20=120 τ.μ. (Άθροισμα Α).

Στη συνέχεια θα πρέπει να ελεγχθεί αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα
ii. επικαρπία
iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Στην περίπτωσή σας, βάση των όσων περιγράφεται, προκύπτει Β = 42 τ.μ.< Α =120 τ.μ. Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα μέτρα της κατοικίας μας δίνει άθροισμα 120 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο τα 120 – 80 = 40 τ.μ. (1ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 125 – 80 - 40 = 5 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) θα δηλωθούν ως άλλη κατοικία. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 120 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Σχετικά με την τριτεκνία και σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 103 ισχύει ότι «*Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.»

Ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*». Δεν λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Η επιφάνεια που προκύπτει για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας είναι 70 + 3 x 15 = 115τ.μ. Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της τριτεκνίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα της κύριας κατοικίας μας δίνει άθροισμα 115 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της τριτεκνίας μόνο τα 115 – 80 = 35 τ.μ. (1ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 125 – 80 - 35 = 10 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) θα δηλωθούν χωρίς την έκπτωση. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 115 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Όπως έχουμε πει και σε προηγούμενη Ε/Α (1681), εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι του άρθρου 103, η γνώμης μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο μειωτικοί συντελεστές. Σε αυτή την περίπτωση και υποθέτοντας ότι τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση και από τους δυο μειωτικούς συντελεστές τα 115 – 80 = 35 τ.μ. (1ο Φ.Κ.), την έκπτωση μόνο από την κύρια και μοναδική κατοικία τα 120 – 80 – 35 = 5 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 120 – 80 – 35 -5 = 5 τ.μ. (3ο Φ.Κ.) χωρίς την έκπτωση και ως άλλη κατοικία.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας είτε αυτών του άρθρου 103 δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια και μοναδική ή κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

Δείτε Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681

1853. Θα ήθελα να με ενημερώσετε για Δηλώσεις που δεν είναι περαιωμένες στον Ν.4178/13 αλλά βρίσκονται σε κατάσταση «Υπαγωγής» ισχύει πάλι η απαίτηση έγκρισης από την αρμόδια Επιτροπή πριν την οριστικοποίηση της δήλωση εάν μεταβληθεί το πρόστιμο >20%, ή η διαδικασία αυτή αφορά μόνο σε Περαιωμένες δηλώσεις.
Η παράταση 6 μηνών που δόθηκε αφορά μόνο στην υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών ή θα παραμείνει ανοιχτεί η πλατφόρμα και για αλλαγές στις δηλώσεις όπως ίσχυε ως τώρα;
Επίσης στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;

Με την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ διευκρινίστηκε ότι **οι διατάξεις της παρ.2α, αρθ.2 της ΚΥΑ 27454/2631 (14/11/17) έχουν ισχύ και για την επιστροφή οριστικών δηλώσεων του ν. 4178/13 σε «Υπαγωγή». Σε περίπτωση που από τις τροποποιήσεις της δήλωσης επέρχεται μεταβολή προστίμου > 20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογισμένο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή**. Ο έλεγχος του ύψους της μεταβολής προστίμου γίνεται από τον μηχανικό-διαχειριστή της δήλωσης, ο οποίος φέρει την ευθύνη της συνολικής διαδικασίας. Η υποβολή της αίτησης προς την Επιτροπή γίνεται από τον μηχανικό μέσω της Υ.Δομ..

ΣΗΜ: Πριν την υποβολή του αιτήματος επαναφοράς της δήλωσης σε προηγούμενη κατάσταση, θα πρέπει ο μηχανικός να εκτυπώσει και να αποθηκεύσει στον υπολογιστή του την Αναφορά της δήλωσης (pdf), αφενός για να έχει διαθέσιμη την πρότερη κατάσταση της δήλωσης πριν τις όποιες τροποποιήσεις και αφετέρου για να την υποβάλει στην αρμόδια επιτροπή εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Άρα, η παραπάνω διαδικασία αφορά **ΜΟΝΟ** δηλώσεις που ήταν σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής και έχει κατατεθεί αίτημα επαναφοράς τους σε κατάστασης υπαγωγής ώστε να γίνουν τροποποιήσεις οι οποίες μεταβάλουν το πρόστιμο άνω του 20%.

Μέσα στην 6μηνη παράταση μπορούν να πραγματοποιηθούν και αλλαγές στις δηλώσεις του ν.4178/2013 όπως ίσχυε και μέχρι πρότινος.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε Ε/Α 1744.

1854. Στη διαδικασία της τακτοποίησης 2 αποθηκών σε οικόπεδο εκτός σχεδίου για το οποίο υπάρχει οικοδομική άδεια για μία κατοικία, διαπιστώθηκε ότι το εμβαδό του αγροτεμαχίου για το οποίο βγήκε η άδεια (2200 τ.μ. και εντός ζώνης οικισμού προ 1923) είναι μικρότερο μετά από μέτρηση των ορίων του αγροτεμαχίου όπως αυτά υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη (νέα μέτρηση 1400 τ.μ.).
Σε αυτή την περίπτωση το αγροτεμάχιο χάνει την αρτιότητά του. Προφανώς οι ιδιοκτήτες είχαν τραβήξει τα όρια του αγροτεμαχίου κατά την περίοδο έκδοσης της άδειας ώστε αυτό να είναι άρτιο & οικοδομήσιμο. Δυστυχώς όμως διαπιστώθηκε ότι και το κτίριο που κατασκευάστηκε με την άδεια αυτή έχει υπέρβαση και στα επιτρεπόμενα ύψη της περιοχής (το ύψος της οικίας είναι 6.00μ αντί 5.20μ).
Αν λοιπόν θεωρήσω ότι δεν έχω οικοδομική άδεια, τότε θα πρέπει να δηλώσω για τα 90 τ.μ. της οικείας όχι μόνο την υπέρβαση του ύψους - αλλά και την υπέρβαση δόμησης για όλη την επιφάνεια του κτιρίου για την οποία βγήκε άδεια, μιας και σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδ. άδειας, κλειδώνει η επιλογή της ηλεκτρ. πλατφόρμας για την επιλογή μόνο υπέρβασης ύψους.
Τελικά θα τιμωρηθεί το κτίριο ορθά και με υπέρβαση δόμησης πέραν από αυτή του ύψους; Κάτι σχετικό είχατε απαντήσει και στην Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεώτερο επ' αυτού;

Έπειτα από επικοινωνία με το κεντρικό ΤΕΕ, στο οποίο είχε τεθεί ξανά το παραπάνω ζήτημα (Δείτε Ε/Α 395, 1841), έχει επέλθει προσαρμογή του πληροφοριακού συστήματος.

Θα επιλέξετε αρχικά ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, ώστε το κελί στην ΥΔ να γίνει ενεργό και στο Φ.Κ. που δηλώνεται την υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου (υπό την προϋπόθεση να μην συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου) θα επιλέξετε το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης». Έπειτα θα αλλάξετε σε ΟΧΙ το πεδίο της οικοδομικής άδειας, το κελί της ΥΔ γίνεται ξανά μη επεξεργάσιμο αλλά πλέον το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την ΥΥ θα υπολογισθεί με τους συντελεστές 0,20 ή 0,40.

1855. Έχω μια ένσταση σχετικά με την Ε/Α με αρ.1812 (τελευταία σειρά). Αναφέρετε στο τέλος "Τέλος, με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 η επιφάνεια της κύριας κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της περίπτωσής σας είναι 70 τ.μ. + 4 x 15 τ.μ. = 130 τ.μ. Άρα δύναται να ληφθεί η έκπτωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για το σύνολο της επιφάνειας της κατοικίας. (Δείτε και Ε/Α 1078)"
Νομίζω στο αρ.103 του Ν.4495/17 παρ.4, δεν βάζει κριτήρια επιφάνειας και αναφέρει "της κύριας κατοικίας πολυτέκνων", που κατά τη δική μου ανάγνωση, δεν είναι απαραίτητο να είναι και μοναδική όπως της παρ. 12 του άρθρου 100. Περιμένω τα σχόλιά σας.

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1826, στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100 (***ο συγκεκριμένος έλεγχος των δύο τελευταίων εδαφίων αφορά μόνο την κύρια κατοικία ΚΑΙ δεν απαιτεί να είναι ΚΑΙ μοναδική***), όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103 εκτός της παρ. 1 (ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω). Επιπλέον, όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1714, το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί, θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδάλλως εμφανίζει το μήνυμα «***Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν.4495/17***».

1856. Έχω περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης μεταξύ δύο όμορων διαμερισμάτων (ουσιαστικά έχει μετατοπιστεί η μεσοτοιχία χωρίς άλλες υπερβάσεις) σε πολυκατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Θα πρέπει για την υπαγωγή στο νόμο να γίνει αποτύπωση ΌΛΩΝ των διαμερισμάτων του ορόφου και να υποβληθεί "κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου" (αρ.100 παρ.8 του Ν4495) ή αρκεί του διαμερίσματός μου σε σχέση με το όμορο?

Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου που συναινούν. Εφόσον συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου θα πρέπει να υποβληθεί κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης για όλα τα διαμερίσματα.

Σε διαφορετική περίπτωση, όπου δεν συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου, τότε θα αποτυπωθούν στην κάτοψη μόνο τα διαμερίσματα αυτών που συναινούν και το περίγραμμα των λοιπών. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η υπαγωγή καλύπτει μόνο τους συναινούντες ιδιοκτήτες του ορόφου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναινέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά με την δυνατότητα τροποποίησης της σύστασης.

1857. Θα ήθελα μια διευκρίνηση για το πότε έχει εφαρμογή η παράγραφος ββ του άρθρου 99, σύμφωνα με την οποία «αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται: ααα) εξαρτημένο τοπογραφικό βββ) κάτοψη και γγγ) τομή». Μπορώ να χρησιμοποιήσω αυτή την παράγραφο αντί της παραγράφου γγ) του ίδιου άρθρου όταν δεν έχω το φάκελο της οικοδομικής άδειας αλλά μόνο το στέλεχος αυτής;

Η άποψή μας είναι ότι σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει είτε η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης) είτε η διαδικασία της υποπερίπτωσης γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 (εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.).

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην υποπερίπτωση γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Η χρήση της υποπερίπτωση ββ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, συνεπάγεται αυτόματα και την θεώρηση όλου του κτιρίου ως αυθαίρετου. Χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένων σχεδίων δεν δύναται να διερευνηθεί η νομιμότητα υφιστάμενου κτιρίου και ο εντοπισμός των αυθαιρεσιών. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο. Η παραπάνω λύση θα μπορούσε να είναι οικονομικά συμφέρουσα στην περίπτωση Κατηγορίας 1 ή 2 όπου τα πρόστιμα είναι μικρά.

Δείτε και Ε/Α 338, 1315, 1480, 1678, 1734, 1807

1858. Εντός σχεδίου περιοχή με σημερινό Συντελεστή Δόμησης 1,0. Με οικοδομική άδεια του 1988, κατασκευάσθηκε προσθήκη καθ' ύψος κάνοντας χρήση του Ν.1599/83 (με την χρήση παλαιού και νέου συντελεστή) που αυξήθηκε ο Σ.Δ. σε 1,1. Κατασκευάσθηκαν και αυθαίρετες κατασκευές. Στο Διάγραμμα κάλυψης που πρέπει να υποβάλω, ποιόν συντελεστή θα χρησιμοποιήσω; Τον σημερινό 1,0 ή τον Σ.Δ. 1,1 που εκδόθηκε η Άδεια;

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1777, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παρ. δ).

Επομένως για την περίπτωσή σας ισχύει:

- Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης θα γίνει χρήση του σημερινού Σ.Δ. δηλαδή 1,0.
- Για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης θα γίνει χρήση του ευνοϊκότερου Σ.Δ. δηλαδή 1,1.

1859. Σε ένα κτίριο από τη δεκαετία του 1950 που βρίσκεται σε χωριό αλλά έχουν γίνει μεταξύ άλλων: το 1995 υπόστεγο στις βεράντες και πλακοστρώσεις στην αυλή, το 2000 αλλαγή κουφωμάτων, το 2008 αντικατάσταση στέγης με πάνελ (αντί κεραμιδιών που είχε). Στην υπαγωγή δηλώνω το κτίριο κατηγορία προ 1975 και λοιπές παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό πριν 2011

α) θεωρείται ότι εργασίες όπως η αλλαγή κουφωμάτων που είναι εντός περιγράμματος κτιρίου πρέπει να υπολογίζονται στον αναλυτικό (εφόσον τυπικά χρειάζονταν άδεια);

β) όμοια ισχύει και για τη στέγη που είναι από εμφανές άλλο υλικό από την αρχική κατασκευή

γ) δεν είναι παράλογο όταν υπάγεται ένα κτίριο προ 1975 να μην απαιτείται τοπογραφικό - τομές ενώ όταν υπάρχει έστω 1 λοιπή παράβαση μετά 1983 να είναι απαιτητά για το ίδιο κτίριο;

Το τι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό καθορίζεται με σαφήνεια από την παρ. 5 του άρθρου 100, η οποία αναφέρει «*Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ.19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.*

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.»

Επίσης, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λπ. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. πιλοτή, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.*»

Το εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου αναφέρεται **μόνο** για αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια χρήση και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Επομένως οι αυθαιρεσίες που περιγράφεται (υπόστεγο, πλακοστρώσεις, αλλαγή κουφωμάτων και αντικατάσταση στέγης) εμπίπτουν στην παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 και επομένως υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Λόγω παλαιότητας αυτών μετά το 1983 θα επιλεγεί η κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, όταν στο σύστημα επιλεγεί σε ένα φύλλο καταγραφής η κατηγορία 1 ή 2 για την δήλωση επιφάνειας αυθαίρετης κατασκευής και σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις ως κατηγορία 4 ή 5 (παλαιότητα μετά το 1983), απαιτεί να αναρτηθούν τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, τομές και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση. Λαμβάνοντας υπόψη το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 θεωρούμε ότι το διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται **(μόνο όμως για την προαναφερόμενη περίπτωση)**. Αντί αυτώ, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητάς δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους. Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά το 1983, δηλαδή κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση.

Το κτίριο εφόσον είναι κατασκευασμένο προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν απαιτείται να δηλωθεί ως αυθαίρετο (άρθρο 88 παρ. 1$^{\alpha}$ υποπερίπτωση αα του ν.4495/2017 και άρθρο 23 παρ. 1δ του Ν.Ο.Κ.). Για την αντικατάσταση της στέγης ελέγξτε και τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1871.

1860. Με οικοδομική άδεια του έτους 1983 κατασκευάσθηκε ο σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος διώροφης μονοκατοικίας, τον 11ο και 12ο μήνα έτους 1986, όπως αποδεικνύεται με βεβαίωση του ΙΚΑ (μήνες υποβολής ΑΠΔ). Κατά την κατασκευή πραγματοποιήθηκαν υπερβάσεις της Ο.Α. (μετατόπιση του κτίσματος σε άλλη νόμιμη θέση, επιπλέον χώρος υπογείου, εντός του περιγράμματος του κτίσματος και μικρές μεταβολές στα πλάτη των εξωστών). Στις 2-2-1989 εγκρίθηκε νέο ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο προβλέπει Α.Χ.-Κ.Χ. (Ακάλυπτος Χώρος – Κοινή Χρήση) και μέσα σε αυτόν περιλαμβάνει και το εν λόγω κτίσμα, για τον απλούστατο λόγω ότι το υπόβαθρο στο οποίο εκπονήθηκε το σχέδιο ήταν παλαιό και μη ενημερωμένο με τα νεόδμητα κτίσματα.
Σύμφωνα με την εξαίρεση της παρ. 2α) του άρθρου 89 το Ν.4495/2017 «επιτρέπεται η υπαγωγή σε ρυμοτομούμενα κτίσματα, στην περίπτωση που δεν έχει συντελεσθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών». Στην περίπτωσή μας το κτίσμα δε ρυμοτομείται (και άρα δεν αποζημιώνεται) αλλά «δεσμεύεται» με τις διατάξεις περί Α.Χ.-Κ.Χ. (παρ. 6 του άρθρου 12 Ν.1577/1985- ΓΟΚ). Σύμφωνα με αυτές, το οικόπεδο δικαιούται την κάλυψη και δόμηση για το εμβαδόν του Α.Χ.-Κ.Χ., αυξημένα κατά 50% (βλ. και Ν.4067, άρθρο 10, παρ. 7).
Είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών, όπως προαναφέρθηκαν, στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και στη συνέχεια να επιτραπεί η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης του κτίσματος, σύμφωνα με την παρ. 5α) του άρθρου 107 του Ν.4495/2017?

Η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 (ΦΕΚ-210/Α/18-12-85) αναφέρει ότι: «*Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιϋπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.*
Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.»

Σύμφωνα με την Εγκ-20504/2314/12/12-2-86 η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 «*αφορά τις περιπτώσεις παραχώρησης στο Δήμο για κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων, που προβλέπει το ρυμοτομικό σχέδιο σαν δευτερεύον δίκτυο ελεύθερων χώρων της περιοχής. Στην περίπτωση αυτή, για την παραχώρηση αυξάνεται η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του κάθε οικοπέδου κατά εμβαδό ίσο με το μισό του εμβαδού του ακάλυπτου χώρου που παραχωρήθηκε.»*

Σύμφωνα με την Εγκ-38769/6719/113/25-5-86 για την παρ. 6 του άρθρου 12 διευκρινίστηκε ότι «*Η κυριότητα των ακαλύπτων χώρων που προορίζονται για τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων χώρων αποκλειστικά για πεζούς δεν περιέρχεται στον οικείο ΟΤΑ αλλά εξακολουθεί να παραμένει στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων.*
Σε συνέχεια της Εγκ-12/86 διευκρινίζεται ότι η αύξηση, της επιτρεπομένης δομήσιμης επιφάνειας αντιστοιχεί στο 50% της επιφάνειας που προκύπτει από το Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ σ.δ.) του οικοπέδου επί το εμβαδόν του ελευθέρου χώρου που εντάσσεται στο δευτερεύον δίκτυο ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων.»

Σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Σύμφωνα με την παρ. 58 του άρθρου 2 του ΝΟΚ «*Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.*»

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου με συμβολαιογραφική πράξη, δεν δύναται να ενταχθεί στο ν.4495/2017 το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται εντός αυτού, σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

Εάν δεν έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου συμβολαιογραφικά, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή όλων των αυθαιρεσιών. Μόνο σε αυτή την περίπτωση δύναται να εκδοθεί «Έγκριση εργασιών αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με την παρ. 5^{α} του άρθρου 107 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1784).

1861. Σε κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές natura 2000 (είτε είναι εντός σχεδίου πόλης/εντός οικισμού, είτε εκτός σχεδίου/εκτός οικισμού) πρέπει να επιλέγουμε το τετραγωνίδιο για την προστατευόμενη περιοχή; (εάν το επιλέξουμε τότε το πρόστιμο αυξάνεται κατά 10%)

Θεωρούμε, ότι θα έπρεπε να διευκρινίζεται στο κείμενο του νόμου είτε μέσω εγκυκλίου το ποιες θεωρούνται περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Σε κάθε περίπτωση, περιοχές που βρίσκονται εντός natura 2000 συμπεριλαμβάνονται στις παραπάνω. Άρα θα πρέπει να τσεκαριστεί η επιλογή Προστατευόμενη Περιοχή σε όλα τα Φ.Κ. Το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή αυξάνεται κατά 10%.

1862. Σε διώροφη μεθ' υπογείου οικοδομή διαμερισμάτων (2 διαμερίσματα σε κάθε όροφο και 2 χώροι υπογείου), το ένα διαμέρισμα ισογείου αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, και ο ακριβώς κάτωθεν αυτού υπόγειος αποθηκευτικός χώρος επίσης αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ο οποίος όμως "επικοινωνεί με το ανωτέρω διαμέρισμα με εσωτερική κλίμακα", όπως αναφέρεται στην Σύσταση Οριζόντιας ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες και των δύο ακινήτων είναι δύο και κατέχουν και τους δύο χώρους εξ αδιαιρέτου. Και οι δύο χώροι έχουν υπερβάσεις, το ισόγειο κλείσιμο ημιυπαιθρίων και το υπόγειο μετατροπή του σε κατοικία σε λειτουργική συνέχεια του ισογείου μέσω της εσωτερικής κλίμακας.

Το ερώτημα είναι αν μπορεί να υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής και για τα δύο, ή ξεχωριστή για το καθένα (αν υποβληθεί ξεχωριστή, πως θα δηλωθεί η λειτουργική συνέχεια μεταξύ των).

Πρέπει να ενημερώσω ότι έχει γίνει ήδη, πρόσφατα, μία δήλωση Ν.4495/2017 και για τα δύο, διότι δυστυχώς δεν διευκρινίστηκε απ' αρχής αυτή η ιδιοκτησιακή κατάσταση, ξεχωριστές ιδιοκτησίες με εσωτερική επικοινωνία, από τους ιδιοκτήτες (μου δόθηκε μόνο ο τίτλος αγοράς του οικοπέδου και όχι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, που αφορά μόνο αυτά τα δύο ακίνητα και όχι τα υπόλοιπα διαμερίσματα της οικοδομής). Η Δήλωση είναι σε κατάσταση Υπαγωγής, έχει πληρωθεί το παράβολο και το υπόλοιπο του προστίμου με εφ' άπαξ δόση, είναι δηλ. εξοφλημένη.

Εν όψει συμβολαιογραφικής πράξης, στην οποία συμμετέχει και τράπεζα, θερμά παρακαλώ καθοδηγήστε με για το τι πρέπει να γίνει.

Όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, είναι δυνατή στην περίπτωσή σας η υποβολή μιας κοινής δήλωσης για τις δύο διηρημένες ιδιοκτησίες. Δείτε και Ε/Α 1526, 1544, 1767.

Σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δείτε Ε/Α 1819. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα πρέπει να γίνει ανά αυτοτελή ιδιοκτησία βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που αναλογεί στην κάθε μία.

1863. Ιδιοκτήτης δύο ή περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών με αυθαιρεσίες, όχι όμως όλης της οικοδομής, που δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96, μπορεί να υποβάλλει μια δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες; Σε μια τέτοια περίπτωση οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ. και οι παραβάσεις κατ. 3 θα υπολογισθούν στο σύνολό τους;

Η δυνατότητα της υποβολής μια δήλωσης για παραπάνω της μία Ο.Ι. είναι εφικτή όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1526, 1544, 1767 και 1819.

Από την στιγμή που δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο της οικοδομής, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές παραβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης και της Κατηγορίας παράβασης.

Λόγω της υποβολής μια κοινής δήλωσης είτε συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για τις παραβάσεις κατ. 3 είτε δύο είτε και περισσότερα το πρόστιμο παραμένει 250 ευρώ. Θα συνιστούσαμε να συμπληρωθούν δύο Φ.Κ., για τις παραβάσεις κατηγορίας 3, ένα για την κάθε Ο.Ι.

1864. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, με Οικοδομική άδεια του 1973 κατασκευής «Χοιροστασίου» και ρευματοδότηση του 1974. Κατασκευάσθηκαν επί πλέον της Ο.Α. 236,00μ2 και τώρα όλα έχουν χρήση γεωργικής αποθήκης (μεταποίηση πρωτογενούς τομέα).

Έχουν κατασκευασθεί επίσης 129,00μ2 με χρήση πρώτης κατοικίας.

Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο;

Τα 236,00μ2 με παλαιότητα μέχρι της 31/12/1982 και τα 129,00μ2 με παλαιότητα προ της 9/6/1975 ή διαφορετικά;

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι υπάρχουν οι παρακάτω τρεις υπερβάσεις:

1. Αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη του κτιρίου που κατασκευάστηκε σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια
2. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 236 τ.μ. με χρήση γεωργικής αποθήκης.
3. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 129 τ.μ. με χρήση κατοικίας.

Για την υπέρβαση 1, λαμβάνοντας υπόψη και το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- όπου αναφέρεται ότι: «*Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.*

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση»,

θα πρέπει να δείτε ποια είναι η μέγιστη δόμηση που επιτρέπεται για το ακίνητο με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης.

Για την επιφάνεια που θα υπολογισθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για την επιπλέον επιφάνεια, η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. (Δείτε Ε/Α 89, 778, 1689, 1708)

Για τις υπερβάσεις 2 και 3 θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιλεγεί σε καμιά περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Στην περίπτωση όπου τα κτίρια είναι ανεξάρτητα, τότε στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 1», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «προ της 9/6/1975».

Διαφορετικά, στην περίπτωση όπου έχουμε ένα κτίριο, επειδή η επικρατούσα χρήση δεν είναι κατοικία, δεν μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 1. Άρα στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί και πάλι «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982».

1865. Εντός οικοπέδου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για «γραφεία-καταστήματα» με επιτρεπόμενη δόμηση 680τ.μ. Η επιτρεπόμενη επιφάνεια για κατοικία είναι 400μ. Σε ολόκληρο το κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε κατοικία, συμπεριλαμβανομένου του υπογείου του κτιρίου. Με βάση τον Ν.4178/2013 & την εγκ. 4 (άρθ. 19) το πρόστιμο το υπολογίζαμε ως εξής. Για τα 400μ. της επιτρεπόμενης δόμησης ως κατοικία εφαρμόζαμε την παρ. 5 του άρθ. 18 (αναλ. προϋπ.) και για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για κατοικία (680- 400= 280μ.) γινόταν εφαρμογή του συντελεστή αλλαγής χρήσης (για τα 280μ. δηλαδή) χωρίς υπέρβαση δόμησης ενώ για το υπόγειο δεν εφαρμόζαμε τον συντελεστή «αλλαγή χρήσης» αλλά τον συντελεστή «υπέρβαση δόμησης» αφού το υπόγειο βάσει αδείας δεν προσαύξανε το συντελεστή δόμησης. Με τον Ν.4495/2017 εξακολουθεί να ισχύει το ίδιο σκεπτικό; Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο με τον Ν.4495/2017;

Ο ίδιο τρόπος υπολογισμού ισχύει και για το ν.4495/2017. Θα προχωρήσετε στην τακτοποίηση όπως ακριβώς το περιγράφεται στο ερώτημά σας. Δείτε και Ε/Α 1689, 1708

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13, θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

1866. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου, βάσει αδείας προβλεπόταν να κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 600τ.μ., ως κτίριο με αμιγή χρήση καταστήματα – γραφεία, ήτοι, υπόγειο (ΒΧ) 500τ.μ., ισόγειο 500τ.μ.(ένα κατάστημα) και 1ος 100τ.μ. γραφεία. Στην πράξη κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή με υπόγειο (ΒΧ) 550τ.μ., ισόγειο 550τ.μ. κατάστημα και 1ος 100τ.μ. κατοικία (διαμέρισμα). Συνεπώς, όχι μόνο δεν τηρήθηκε η αμιγής χρήση καταστήματα-γραφεία, για την οποία έλαβε max δόμηση 600τ.μ., αλλά το κτίριο κατασκευάστηκε και μεγαλύτερο. Με δεδομένα να παραπάνω, αλλά και το γεγονός ότι για εκτός σχεδίου η max δόμηση για κτίριο που περιέχει κατοικία είναι 200τ.μ.,πως πρέπει να δηλωθεί το κτίριο;
α) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, τα 500τ.μ. κατάστημα με συντελεστή αλλαγής χρήσης και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
β) Τα 100τ.μ. κατοικίας με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 500τ.μ. καταστήματος είναι νόμιμα και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
γ) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, 400τ.μ. καταστήματος με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 100τ.μ. καταστήματος νόμιμα και 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
Το υπόγειο δεν το αναφέρω, διότι είναι σε κάθε περίπτωση είναι 50τ.μ. ως ΥΔ με 0,5 και ΥΚ.
ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ - Ερμηνεύοντας την παρ.8 του αρθρ. 100, συγκλίνω στο (γ), καθώς το κτίριο με μικτή χρήση κατοικία – καταστήματα έπρεπε να είχε max δόμηση 200τ.μ. Άρα τα 400τ.μ. καταστήματος αυξάνουν τον ΣΔ, συνεπώς με συντ. αλλαγής χρήσης. Από τα 200τ.μ. μικτής χρήσης, που έπρεπε να είναι το κτίριο τα 100τ.μ. άλλαξαν χρήση σε κατοικία, συνεπώς αναλυτικός. Τα 100τ.μ. έμειναν με ίδια χρήση καταστήματος, συνεπώς υφίστανται νόμιμα. Τέλος τα επιπλέον 50τ.μ. καταστήματος είναι ΥΔ και ΥΚ.

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι αυτός που περιγράφεται στο β. Έχετε ένα κτίριο όπου βάσει αδείας θα έπρεπε να έχει 500 τ.μ. υπόγειο Β.Χ., 500 τ.μ. ισόγειο κατάστημα και 100 τ.μ. όροφο γραφείων. Εσείς λοιπόν έχετε:

550 τ.μ. υπόγειο Β.Χ. (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)
550 τ.μ. ισόγειο κατάστημα (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)
100 τ.μ. κατοικία στον όροφο (αλλαγή χρήσης από γραφεία σε κατοικία)

Η μέγιστη δόμηση για κατοικία είναι 200 τ.μ. (λόγω μικτής χρήσης) τα οποία έχουν καλυφθεί από τα 500 τ.μ. του ισογείου, που ναι μεν υπάρχουν στην άδεια και δεν θα τα τακτοποιήσετε παρότι υπερκαλύπτουν την επιτρεπόμενη δόμηση που έχει πλέον το ακίνητο, αλλά προφανώς σας «τρώνε» τον επιτρεπόμενο συντελεστή. Άρα για την επιφάνεια του ορόφου, εμβαδού 100 τ.μ., που αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Τα επιπλέον 50 μέτρα του υπογείου και του ισογείου θα υπολογιστούν εφαρμόζοντας του συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Δείτε και Ε/Α 89, 156, 778, 1689, 1708

1867. Πάνω από οροφοδιαμέρισμα (οριζ. Ιδιοκτησία), 130τ.μ. του 2ου (και τελευταίου ορόφου), η άδεια προέβλεπε ξύλινη στέγη με ύψος κορφιά 2,00μ. Στην πράξη ο κορφιάς κατασκευάστηκε στα 3,00μ ώστε να διαμορφωθεί εντός της στέγης ένας χώρος σοφίτας. Ο διαμορφωμένος χώρος της σοφίτας είναι περίπου 35τ.μ. Όμως, το ύψος τους στις άκρες ξεκινά από 1,40μ, με αποτέλεσμα, ο διαμορφωμένος χώρος σοφίτας με ύψος πάνω από 2,20μ, να είναι περίπου 25τ.μ. Η σοφίτα έχει αυτόνομη είσοδο από την απόληξη του κλιμακοστασίου, που οδηγεί αποκλειστικά σε αυτή.

α) Δηλώνεται η σοφίτα, ως ΥΔ με μειωτικό 0,50μ, με επιφάνεια την ολική διαμορφωμένη 35τ.μ. ή με επιφάνεια των 25τ.μ. που έχει ύψος πάνω από 2,20μ;(όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων)

Και η υπόλοιπη στέγη δηλώνεται με αναλυτικό διότι άλλαξε σχήμα; (προβλεπόταν τετράριχτη με κορφιά 2,00, έγινε τρίριχτη με κορφιά 3,00μ)

β) Και η υπέρβαση ύψους των 25τ.μ. ή των 35τ.μ. της σοφίτας, δηλώνεται με αναλυτικό ή με συντελεστή υπέρβασης ύψους; (το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το max της περιοχής)

γ) Το εμβαδόν της απόληξης δηλώνεται ως ΥΔ χωρίς μειωτικό (όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων) καθώς αυξάνει τον ΣΔ αφού οδηγεί σε διαμέρισμα και όχι σε δώμα;

δ) Με δεδομένο ότι η στέγη προβλεπόταν από την άδεια και το συνολικό φορτίο της σοφίτας, βάσει πρόχειρων υπολογισμών, είναι κάτω από το 10% του συνολικού φορτίου του κτιρίου,

1) Απαιτείται ΜΣΕ επειδή έχει συνολικό διαμορφωμένο εμβαδόν σοφίτας, πάνω από 25τ.μ. και δεν εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

2) θεωρείται ως επιφάνεια υπέρβασης πάνω από το 2,20μ και είναι εντός του ορίου των 25τ.μ. που δεν θέλει ΜΣΕ, καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

3) Δεν απαιτείται ΜΣΕ καθώς η αύξηση των συνολικών φορτίων είναι κάτω από 20%, οπότε εμπίπτει στην εξαίρεση (ια);

ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

α) Με την πείρα του προηγούμενου Νόμου συγκλίνω σε δήλωση με αυθαίρετη επιφάνεια σοφίτας 25τ.μ. δλδ με ύψος πάνω από 2,20μ και υπόλοιπη στέγη με αναλυτικό.

β) Θεωρώ ότι επειδή η αυθαίρετη επιφάνεια της σοφίτας, που παραβιάζει το ύψος της οικοδομής, αυξάνει το ΣΔ, πρέπει δηλωθεί ως επιφάνεια με ΥΔ και με ΥΥ με συντελεστή.

γ) Θεωρώ ότι η απόληξη του κλιμακοστασίου, από την στιγμή που οδηγεί σε διαμέρισμα, αυξάνει τον ΣΔ, άρα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ

δ) Αν πούμε ότι η παραπάνω αυθαίρετη επιπλέον κεκλιμένη επιφάνεια της στέγης είναι 50τ.μ. και το βάρος της είναι 90kg/τ.μ. ή 0,9 ΚΝ/τ.μ, τότε 0,9x50=45KN είναι το έξτρα φορτίο της στέγης. Αν βάλουμε και άλλα 100kg/τ.μ. ή 1,00 ΚΝ εσωτερικές διαμορφώσεις σοφίτας(από ξύλο) και ποσοστό κινητών, ήτοι 35x1=35KN, έχουμε αύξηση φορτίων 45+35=80KN και με ένα συντελεστή ασφαλείας 1,35 πάμε στα 1,35 x 80 = 108KN. Αν θεωρήσουμε ότι το μέσο βάρος κτιρίου είναι 10-15ΚΝ, τότε για κτίριο του 1985, με 3 πλάκες 150τ.μ., χωρίς υπόγειο το βάρος του είναι 3x150x10=4.500KN. Άρα 108/4500 % = 2.4%, είναι η αύξηση των φορτίων, δλδ και της τέμνουσας. Συνεπώς, θεωρώ, ότι επειδή η στέγη προβλέπεται στην άδεια και η εν λόγω αυθαιρεσία υπάγεται στην εξαίρεση (ια) των διευκρινιστικών και δεν χρειάζεται ΜΣΕ.

α) Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, επειδή η σοφίτα αποτελεί ανεξάρτητο χώρο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Άρα η ολική διαμορφωμένη επιφανειά της (35 τ.μ.) θα δηλωθεί στο πεδίο «τ.μ. Κύριων Χώρων». Η αλλαγή της μορφολογίας της υπόλοιπής στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.

β) Εφόσον, όπως αναφέρεται, το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1837) και δεν επιλέγεται το πεδίο ΥΥ στο φύλλο καταγραφής.

γ) Θα δηλωθεί με ΥΔ.

δ) Είναι αδύνατο να μπούμε στην διαδικασία των υπολογισμών που παραθέτετε. Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας, η εξαίρεση από την απαίτηση υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να ελεγχθεί με βάση τις περιπτώσεις θ και ια του άρθρου 2 της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφασης για την Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1868. Η παρ. 2 στ του αρθ. 89 αναφέρει ότι απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται "σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση". Εδώ θα ήθελα να ρωτήσω ότι σε περίπτωση που η έκταση είναι ιδιωτική δασική η οποία ανήκε καταρχήν σε πρώην Κοινότητα αλλά στην συνέχεια εκχερσωμένη νόμιμα μεταβιβάστηκε σε ιδιώτη, είναι δυνατόν να ενταχθεί στο νόμο αυθαίρετη αγροτική αποθήκη που κατασκεύασε αυτός, για την οποία έχει εκδοθεί πριν την κατασκευή του βεβαίωση τόσο από την Δ/νση Γεωργίας όσο και από την αρμόδια Δ/νση Δασών ότι συμφωνούν στην ανέγερσή της;

Επειδή δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε τη γνώμη ενός δασολόγου σχετικά με το νομικό καθεστώς και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες μεταβιβάστηκε από την Κοινότητα η εκχερσωμένη έκταση. Εάν τυχόν η έκταση δεν υπάγεται πλέον στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας **ΚΑΙ** επιτρέπονται κατασκευές που εξυπηρετούν τη γεωργική εκμετάλλευση τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή της γεωργικής αποθήκης.

Αρμόδια υπηρεσία, σε κάθε περίπτωση, για να αποφανθεί για το χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Εάν με βάση την απάντησή που θα λάβετε το ακίνητο είναι σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση. Το ότι η έκταση μπορεί να είναι ιδιωτική δασική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

1869. Έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτου σε περιοχή στην οποία δεν έχει υπάρξει έως σήμερα τελεσιδικία ως προς τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως δασικής η μη δασικής. Γνωρίζετε αν υπάρχει διάταξη που να απαγορεύει την επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου;

Η μόνη απόφαση η οποία έχει εκδοθεί δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 104 του ν.4495/2017 είναι η υπ’ αριθμ. Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/18 - Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των Ν-4014/11, Ν-4178/13 και Ν-4495/17.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης «*Η ΥΔΟΜ ή το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο κατά περίπτωση, αφού διαπιστώσει ότι οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του* ***Αρθ-2 του Ν-4178/13*** *και του* ***Αρθ-89 του Ν-4495/17*** *και δεν εκκρεμεί προσφυγή κατά της δήλωσης υπαγωγής στο ΣΥΠΟΘΑ, ή της αρμόδιας Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, του Αρθ-17 του Ν-4495/17, ή στο αρμόδιο δικαστήριο, ελέγχει πλήρως τη δήλωση υπαγωγής, επί του συνόλου των δηλωθέντων σε αυτήν στοιχείων, επί του τρόπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου και επί των στοιχείων που αποδεικνύουν το δικαίωμα επιστροφής χρημάτων και συντάσσει σχετικό πόρισμα εντός δέκα (10) ημερών.*»

Επομένως δεν είναι δυνατή η επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου, στην περίπτωση που η έκταση είναι δασική, αφού εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν.4178/2013 και αντίστοιχα του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης διακινδυνεύει να χάσει τα χρήματα από το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και την αμοιβή του Μηχανικού (το παράβολο ένταξης δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση).

1870. Κληρονόμος με όλα τα δικαιολογητικά (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης, κληρονομητήριο κλπ) μπορεί να υποβάλλει δήλωση πριν τη σύνταξη της Πράξης Αποδοχής Κληρονομιάς ;

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται οι κληρονόμοι να προχωρήσουν πριν την αποδοχή κληρονομιάς σε τακτοποίηση. Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που οι κληρονόμοι δεν εναντιώθηκαν εντός 6μήνου της κληρονομιάς θεωρείται ότι την έχουν αποδεχτεί και αυτό δείχνουν και οι πράξεις τους. Είναι ένα θέμα που θα σας απαντήσει πιο τεκμηριωμένα ένας συμβολαιογράφος.

Θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να γίνει υπαγωγή (προσωπικά έχω υποβάλει δήλωση σε αντίστοιχη περίπτωση), αφού λάβετε και την άποψη συμβολαιογράφου και δοθεί το ΟΚ, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς, όταν αυτό συνταχθεί, η πραγματική κατάσταση του ακινήτου σύμφωνα με την τακτοποίηση. Δείτε και Ε/Α 161, 908, 1173, 1696

1871. Σε οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο 500 τμ στερούμενο προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο έχει γίνει αντικατάσταση στέγης σε υπάρχουσα αποθήκη προ του 55 από πλάκα ΟΣ και μια κατοικία 35 τμ εφαπτόμενα της αποθήκης το έτος 2000 με επικάλυψη ξύλινη αυτοφερόμενη στέγη και φέρον οργανισμό από μπατική τοιχοποϊα. Η αντικατάσταση στέγης πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό και απαλλάσσεται από ΜΣΕ ως σπουδαιότητας Σ1; και τα 35 τμ της ισόγειας κατοικίας πάνε και με υπέρβαση κάλυψης και με τι ποσοστό;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (Δείτε Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779), θεωρούμε ότι λόγω αντικατάστασης της στέγης της αποθήκης προ του 55 από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος (δλδ το κτίριο έγινε προσωρινά ερείπιο) χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας, γεννάται θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προς του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό του ως προ του 55.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, υπάρχουν οι παρακάτω 2 επιλογές:

i. Λόγω του ότι το κτίριο δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως προ του 55, θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Σε αυτή την περίπτωση δεν χρειάζεται να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης δόμησης και κάλυψης.

ii. Εάν διαφωνείτε με την άποψή μας ότι το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55, τότε θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Η αντικατάσταση της στέγης θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το κτίριο προ του 55 θα το θεωρήσετε ως νομίμως υφιστάμενο. Τα επιπλέον 35 τ.μ. ισόγειας κατοικίας θα δηλωθούν με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

    Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν** στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/ γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (στην περίπτωσή σας τα 35 τ.μ. της αυθαίρετης κατοικίας) με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων. Επομένως, ο συντελεστής για την ΥΔ θα προκύψει από την πράξη 35/(επιτρεπόμενη δόμηση σήμερα για το οικόπεδο με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή). Αντίστοιχα και οι άλλοι συντελεστές.

    Για την περίπτωσή σας ακολουθείται η ίδια διαδικασία και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης (4 ή 5).

Η αποθήκη, μόνο εάν είναι αγροτική, ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και απαλλάσσεται από ΜΣΕ, σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010. Διαφορετικά ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 και μόνο εφόσον είναι στατικά ανεξάρτητη και έχει εμβαδόν έως 25 τ.μ. μπορεί να εξαιρεθεί από την υποβολή ΜΣΕ (άρθρο 2 περίπτωση η της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης). Προφανώς για την αυθαίρετη κατοικία πρέπει να υποβληθεί ΜΣΕ.

1872. Σε δήλωση Ν.4178/13 εκκρεμεί η υποβολή Μ.Σ.Ε. Θα πρέπει αυτή να εκπονηθεί εντός του χρονικού ορίου της παράτασης των έξι μηνών αλλιώς η δήλωση θα πρέπει να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 με τη δυνατότητα σύνταξής της κατά την ολοκλήρωση της ταυτότητας του κτηρίου; Σε μια τέτοια περίπτωση μεταφοράς δήλωσης θα πρέπει να ανασυνταχθούν τα ήδη υποβληθέντα σχέδια και η τεχνική έκθεση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17;

Εάν δεν υποβληθεί η Μ.Σ.Ε. έως 03/05/2019 θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1702).

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 «*Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.*» Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

Προφανώς, σε περίπτωση μεταφοράς θα πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και στην τεχνική έκθεση καθώς και οι αλλαγές στο τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και η ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1873. Σε οριστική υπαγωγή με τον Ν.4014 που αναφέρεται σε κατάστημα, (βαφείο αυτοκινήτων 120μ2), διαπιστώθηκε ότι λείπει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανολόγου.
Σύμφωνα με την υπαγωγή, τακτοποιήθηκαν μικρές υπερβάσεις δόμησης και μεταλλικό υπόστεγο 90 μ2 με αναλυτικό προϋπολογισμό, στο εσωτερικό του οποίου υπήρχαν μικροί βοηθητικοί χώροι.(αποθήκη και w.c.)
Κατ' επιθυμία του ιδιοκτήτη δεν τακτοποιήθηκαν οι εντός του υπόστεγου βοηθητικοί χώροι, για τους οποίους δήλωσε τότε με δήλωση του Ν. 1599 βεβαιωμένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι θα κατεδάφιζε.
Επειδή τελικώς δεν έπραξε τούτο, για να υποβληθεί και η δήλωση του μηχανολόγου πρέπει να γίνει μεταφορά στον Ν.4495 στον οποίο πρέπει να ενσωματωθούν και οι βοηθητικοί χώροι εντός του υπόστεγου. (ή να κατεδαφιστούν;)
Πώς τακτοποιείται το ζήτημα;

Όπως σωστά αναφέρετε, από την στιγμή που δεν είχε ανέβει η τεχνική έκθεση του μηχανολόγου για την δήλωση του ν.4014/2011, αυτή δεν θεωρείται ολοκληρωμένη και θα πρέπει να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (περίπτωση 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017).

Σχετικά με τους βοηθητικούς χώρους, εάν επιθυμεί ο ιδιοκτήτης της διατήρησή τους, αυτοί θα πρέπει να ενταχθούν στην δήλωση. Διαφορετικά, εφόσον επιθυμεί την κατεδάφισή τους, θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό Φ.Κ όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.»*

1874. Θα ήθελα την βοήθειά σας σε μια περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης, που δεν είχε μετρήσει στη δόμηση, σε κατάστημα.
Στο κτίριο έχουν εκδοθεί: οικοδομική άδεια διώροφης οικοδομής με υπόγειο το 1993, προσθήκη β κ΄ γ ορόφου το 2006 και αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για νομιμοποίηση με Ν.4014 για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ΟΤ (η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο).
Και στις τρεις άδειες ενώ όλο το ισόγειο λειτουργεί πριν από το 2006 σαν κατάστημα, φαίνεται ότι τμήμα του είναι γκαράζ, καθώς έχει εξαντληθεί η επιτρεπόμενη δόμηση.
Το ερωτήματα μου είναι:
Μπορώ να κάνω νέα ρύθμιση αυθαιρέτου για το ισόγειο (έχει γίνει σύσταση οριζοντίων και συναινούν οι συνιδιοκτήτες), αν μπορώ να αποδείξω ότι το κατάστημα λειτουργεί πριν από το 2006?
Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της δήλωσης του Ν4014/11 και μεταφορά στο νόμο 4495/17?
Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της αναθεώρησης της 2006 οικοδομικής άδειας αν αυτό είναι εφικτό, λόγω υπαγωγής τμήματος του ισογείου στο Ν.4495/17 για αλλαγή χρήσης από γκαράζ σε κατάστημα?

Εφόσον υποβληθεί δήλωση υπαγωγής στο ν.4495/2017 και ως παλαιότητα δηλωθεί ημερομηνία πριν το 2006, τίθεται ένα ερώτημα σχετικά με τη νομιμότητα της οικοδομικής άδειας του 2006 και της αναθεώρησής της για νομιμοποίηση με το ν.4014/2011. Ελέγξτε μήπως τελικά η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006. Στις διατάξεις του άρθρου 96 του ν.4495/2017 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

Εφόσον η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006, υπάρχει σύσταση στην οικοδομή και η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει νέα υπαγωγή στο ν.4495/2017 χωρίς να γεννούνται ερωτηματικά σχετικά με τη νομιμότητας της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.

1875. Σε τετραώροφη πολυκατοικία υπεράνω πιλοτής, κατασκευάστηκε από τον κατασκευαστή αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων περί τα 40 μ2 και ανεξάρτητη αποθήκη τα οποία ενσωμάτωσε σε διαμέρισμα του 4ου ορόφου με εσωτερική σκάλα από το 2004 που έγινε η κατασκευή.
Το διαμέρισμα κράτησε ο κατασκευαστής για την κόρη του.
Η αίθουσα δεν εμφανίζεται στα συμβόλαια πώλησης των διαμερισμάτων, υπάρχει όμως στην άδεια.
Στα συμβόλαια ο αέρας υπέρ τον 4ο όροφο εμφανίζεται ως ιδιοκτησία της κόρης του κατασκευαστή, χωρίς να γίνεται αναφορά στην αίθουσα.
Πως μπορεί να γίνει η συγκεκριμένη τακτοποίηση;
(Επισυνάπτονται κάτοψη 4ου ορόφου και η άνωθεν αυτού κάτοψη αίθουσας εκδηλώσεων ενσωματωμένη στο διαμέρισμα).

Για προφανείς λόγους τα σχέδια δεν μπορούν να επισυναφθούν. Δεν διευκρινίζεται εάν τα σχέδια αυτά είναι τα εγκεκριμένα ή της δικιάς σας αποτύπωσης ή αυτά που έχουν επισυναφθεί στην σύσταση. Μου φαίνεται αδύνατο να είναι πάντως τα εγκεκριμένα και να δείχνουν την αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων με διαμόρφωση κατοικίας και να επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών θα πρέπει να γίνεται με τις εγκεκριμένες μελέτες.

Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων αποτελεί κοινόκτητο χώρο. Για το λόγο αυτό και δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Το δικαίωμα υψούν είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος ή της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων που βρίσκεται στο δώμα. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε της του χώρου κάτω της στέγης ή στη περίπτωσή σας της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 98 και συγκεκριμένα τις παρ. 5, 6, 7 οι οποίες αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται»,

θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή της μετατροπής της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων και της αποθήκης σε κατοικία και η ενσωμάτωσή τους στο διαμέρισμα του 4^{ου} ορόφου, εφόσον η αυθαίρετη καθ' ύψος επέκταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει καταλάβει κοινόκτητο χώρο και υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Ναι μεν η υπαγωγή είναι δυνατή, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, επειδή όμως δεν συντρέχουν σωρευτικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε

συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το θέμα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο. (Δείτε Ε/Α 1680)

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1Βγ του ΓΟΚ 85, δεν προσμετράτε στο Συντελεστή Δόμησης «*Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ. μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.*»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 2 του ΓΟΚ 85 «*Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το άρθρο 9 παρ. 6 ιδεατό στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον:*

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παράγραφος 1 Βγ.»

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει δηλώνοντας το εμβαδόν των χώρων, που ενσωματώθηκαν στην οριζόντια ιδιοκτησία, στο πεδίο ΥΔ τ.μ. Κύριων Χώρων. Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι στάθμες και τα ύψη είναι τα προβλεπόμενα βάσει οικοδομικής αδείας δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους.

1876. Σε περιπτώσεις μετατροπής χώρων στέγης σε χώρους κατοικίας, οι οποίοι δεν είναι λειτουργικά συνδεδεμένοι με τον υποκείμενο όροφο και αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, τότε δεν επιλέγουμε μειωτικό συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης, σωστά;
Σε τέτοιες περιπτώσεις στην επιφάνεια δόμησης λαμβάνεται υπόψιν η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης; (Εάν ναι έχει να κάνει με όλους τους περιμετρικούς τοίχους ή μόνο με αυτούς που είναι μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης, έτσι ώστε το ύψος αυτών των τοίχων να είναι περί το 1-1,5 μ, και τι ισχύει για τους τοίχους σε επαφή με το κλιμακοστάσιο;)
Το ίδιο ερώτημα υπάρχει και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης των υπογείων (που δεν έχουν μετρήσει στη δόμηση) σε χώρους κατοικίας, όπου κάποιοι τοίχοι συμπίπτουν με αυτούς της άδειας και κάποιοι άλλοι όχι.

Για το πρώτο ερώτημά σας δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής σε αυτές τις περιπτώσεις σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το δεύτερο και τρίτο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι έχουν εφαρμογή και για το ν.4495/2017 όσα έχουμε διευκρινίσει στις Ε/Α 359, 958 και 1066 για το ν.4178/2013. Πιο συγκεκριμένα θεωρούμε ότι σε χώρους όπου έχουν μετατραπεί σε Κ.Χ., οι εξωτερικές τοιχοποιίες που προβλέπονται στην οικοδομική άδεια δεν θα συνυπολογιστούν στο εμβαδόν για τον υπολογισμό του προστίμου. Το παραπάνω σκεπτικό μας βασίζεται:

- Στην εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα του εδαφίου 38, όπου κατά τον υπολογισμό του προστίμου για την αλλαγή χρήσης (από ΚΧ σε ΚΧ αναφέρει το παράδειγμα, κατ΄ αναλογία ισχύει και για μετατροπή από Β.Χ σε Κ.Χ.) ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη οι εξωτερικοί τοίχοι εφόσον η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια.
- Στις οδηγίες του ΥΠΕΚΑ για τον 3843 όπου ανέφεραν ότι στο εμβαδόν του χώρου, που υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 δεν προσμετρώνται οι τοίχοι πληρώσεως, των οποίων η νομιμότητα εξασφαλίζεται από τη σχετική οικοδομική άδεια.

Επομένως τυχόν μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης τοίχοι θα προσμετρηθούν. Οι τοίχοι του κλιμακοστασίου εάν η νομιμότητα τους εξασφαλίζεται από την οικοδομική άδεια δεν θα προσμετρηθούν.

Σε κάθε περίπτωση στην Τεχνική Έκθεση θα πρέπει να αναγράφουμε το πραγματικό εμβαδόν του χώρου έτσι ώστε να αποφύγουμε τυχόν προβλήματα που πιθανόν να δημιουργηθούν σε πράξεις που θα απαιτηθεί η επισύναψη της βεβαίωσης υπαγωγής (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη, διόρθωση Ε9 κ.λπ).

1877. Χώρος στέγης είναι λειτουργικά ανεξάρτητος χώρος και έχει είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, βρίσκεται στο στάδιο της εξωτερικής τοιχοποιίας χωρίς επιχρίσματα και χωρίς εσωτερικούς τοίχους (από το 2006 όπου βγήκε άδεια για προσθήκη στέγης) με αρχική άδεια το 1980 (δυόροφη οικοδομή με υπόγειο και με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών). Το κτίριο σήμερα είναι εκτός σχεδίου πόλης, ενώ την εποχή της αρχικής άδειας ήταν εντός σχεδίου (βρίσκεται σε σημείο που κατά καιρούς έμπαινε στο σχέδιο και στη συνέχεια ακυρωνόταν αυτή η επέκταση του σχεδίου πόλης). Ένας από τους ιδιοκτήτες προτίθεται να το μετατρέψει σε κατοικία. Μπορούμε να τον εντάξουμε στο νόμο 4495/2017 για ρύθμιση ως διακριτή ιδιοκτησία του εν λόγω ιδιοκτήτη με το σκεπτικό της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της στέγης έως 28-7-2011; (θεώρησε ότι υπάρχουν οι συναινέσεις από τους άλλους ιδιοκτήτες). Σε τέτοια περίπτωση θα επιλεγεί η κατηγορία 5;

Για να μην επαναλαμβανόμαστε συνεχώς, δεν θα σταθούμε στο γεγονός ότι η άδεια εκδόθηκε για εντός σχεδίου ενώ σήμερα είναι εκτός. Για το συγκεκριμένο ζήτημα μπορείτε να δείτε την Ε/Α 1759.

Σχετικά με την υπαγωγή, εφόσον μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρων οργανισμός έχει εκτελεστεί πριν από τις 28.7.2011 (άρθρο 86 του ν.4495/2017) και οι σχετικές συναινέσεις από του άλλου ιδιοκτήτες μπορούν να εξασφαλιστούν, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Ο έλεγχος για την κατηγορία 4 θα γίνει σύμφωνα με το άρθρο 96 παρ. 4. Για την περίπτωσή σας μόνο εάν ισχύει κάποια από τις αα ή ββ υποπεριπτώσεις θα επιλεγεί η κατηγορία 4. Διαφορετικά θα πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5.

Επισημαίνουμε, ότι εφόσον ο χώρος της στέγης δεν αποτελεί ανεξάρτητη και αυτοτελή ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας αλλά κοινόχρηστο χώρο, για τους υπολογισμούς για το ποσοστό υπέρβασης και την κατηγορία παράβασης θα χρησιμοποιηθούν στον παρονομαστή τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη (100% επί του οικοπέδου). Προφανώς θα πρέπει να συνυπολογισθούν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων.

Για το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης δεν μπορούμε να το απαντήσουμε διότι δεν έχουμε εικόνα του σταδίου στο οποίο βρίσκεται η κατασκευή και κυρίως εσωτερικά. Εάν π.χ. δεν υπάρχουν καθόλου εγκαταστάσεις ή εσωτερικές διαμορφώσεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι πρόκειται να εγκατασταθεί κατοικία στο χώρο αυτό, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Θα μπορούσε π.χ. να αποτελεί έναν κενό χώρο στέγης. Υπάρχει βέβαια και η είσοδος από το κλιμακοστάσιο για τον συγκεκριμένο χώρο. Είναι γενικά ένα λεπτό ζήτημα και όχι ξεκάθαρο, που επαφίεται και στην άποψη του υπαλλήλου της Υ.ΔΟΜ. που θα χρεωθεί τον φάκελο. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1784 για την διαδικασία και τα δικαιολογητικά της άδειας αποπεράτωσης.

1878. Σε περίπτωση παταριού που η δόμηση ξεπερνάει το 50% του ισογείου και φτάνει το 70%, το πατάρι πέρα από το 50% του ισογείου δηλαδή τα 20% τα επιπλέον θα μετρήσουν στην δόμηση και δεν θα έχουν μειωτικό συντελεστή;
Δεδομένου ότι στον Ν.4495/17 στο φύλλο καταγραφής στην παρ. 5 "συντελεστής δόμησης" και συγκεκριμένα στο 5(2) αναφέρει ότι ανοικτοί εξώστες ανεξαρτήτου εμβαδού με εσωτερική σκάλα έχουν μειωτικό συντελεστή δεν θα λάβω υπ' όψιν για το μειωτικό συντελεστή το 50% του εμβαδού του ισογείου;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 «*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.»

Στο παράρτημα Α στο 5.Συντελεστή δόμησης, αναφέρει για την περίπτωση 5 (2) «*Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες, σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο (συντελεστής 0,30)*»

Η γνώμη μας είναι ότι ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση εσωτερικού εξώστη/ παταριού, που δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, καθώς και σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/ παταριού και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί για το σύνολο του εμβαδού του ο μειωτικός συντελεστής.

1879. Ισόγεια κατοικία με υπόγειο σε εκτός σχεδίου περιοχή κατασκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 1967 και επισκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 2005. Το περίγραμμα του υπογείου δεν συμπίπτει απόλυτα με αυτό του ισογείου. Τμήμα του υπογείου βρίσκεται κάτω από τη βεράντα του ισογείου. Λόγω της κλίσης του φυσικού εδάφους, η νότια όψη (κάτω από τη βεράντα) είναι ουσιαστικά ισόγεια, η βορινή όψη είναι υπόγεια, ενώ οι ανατολική και δυτική ακολουθούν την κλίση του φυσικού εδάφους, χωρίς να έχει γίνει καμία επέμβαση σε αυτό (ξεμπάζωμα). Το υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια.

Στα φύλλα καταγραφής θα δηλωθεί σαν υπέρβαση με Μειωτικό Συντελεστή 0,50 (υπόγειο αυτοτελής χώρος) ή σαν υπέρβαση Κύριων Χώρων.

Ας σημειωθεί ότι και στις δύο Άδειες Οικοδομής η χαμηλότερη στάθμη χαρακτηρίζεται Υπόγειο, παρόλο που μόνο η μία πλευρά απεικονίζεται στα σχέδια τομών - όψεων υπόγεια, ενώ οι υπόλοιπες τρεις όψεις όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, δεν ελέγχουμε τη νομιμότητα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Επομένως, από τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του εδάφους ταυτίζεται με την αποτυπωμένη στα εγκεκριμένα σχέδια τομών και όψεων και το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στην εγκεκριμένη στάθμη, θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 για τον υπολογισμό του προστίμου της μετατροπής του από βοηθητική χρήση σε κύρια.

1880. Αυθαίρετο υπόγειο (κατοικία) ορθογωνικού σχήματος πάνω σε αγροτεμάχιό με άδεια λυομένου, δομημένο σε κεκλιμένο, ως προς τις δύο κάθετες διευθύνσεις, έδαφος έχει υψομετρικές στάθμες σε σχέση με το φυσικό έδαφος, στις δυο πίσω γωνίες του δαπέδου του (Α) -2,60 και (Β) -2,00 στις δύο δε μπροστά αντίστοιχα (Γ) -1,00 και (Δ) 0,00. Το καθαρό του ύψος είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα ,τα αντίστοιχα υψόμετρα στην οροφή του υπογείου από το φυσικό έδαφος είναι : στις δυο πίσω γωνίες (Α) -0,20 και (Β) +0,40 στις δύο δε μπροστά (Γ) +1,40 και (Δ) +2,00.

Τα ερώτημα μου είναι :

a) αν το προκείμενο απολαμβάνει μειωτικού συντελεστή προστίμου. Αν όχι, τότε,

b) αν στην περιοχή του σημείου (Δ) μπορώ να δημιουργήσω τεχνητή στάθμη ώστε να επωφεληθώ του μειωτικού συντελεστή.

Παρακαλώ για την άποψή σας.

ΣΗΜΕΊΩΣΗ

Δεν αποφαίνομαι αν είναι σωστό ή λάθος, αλλά σε παρόμοια περίπτωση εγκεκριμένο από πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο έχει χαρακτηριστεί υπόγειο.

Α) Εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετο υπόγειο, για να μπορέσει να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής που προβλέπεται στην παρ. 6 άρθρου 100 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η απάντηση 21 του helpdesk (για το ν.4178/2013). Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829

Η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή.

Β) Σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4495/2017 και την παρ. 1ζ δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο για μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος. Ίσως, στην επόμενη αυτοψία σας να διαπιστώσετε ότι σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στο Α μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο και να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής.

1881. Το ερώτημα που τίθεται είναι αν μπορεί να γίνει τακτοποίηση συμπληρωματικού ισογείου χώρου που αναφέρεται σε εργατική κατοικία (Ο.Ε.Κ.) σύμφωνα με το άρθρο 115 του Ν.4495/2017, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παρακάτω στοιχεία:

Ο συνοικισμός εργατικών κατοικιών Αγίου Ιωάννη αποτελείται από εκατό (100) κατοικίες και ανεγέρθηκε σε γεωτεμάχιο 17.854,78 μ2 (χωρίς την επιφάνεια κοινοχρήστων δρόμων και πλατειών που έχουν παραχωρηθεί στον Δήμο). Παραδόθηκε στους ιδιοκτήτες του το έτος 1959. Το συμφωνητικό παραχωρήσεως χρήσεως έχει ημερομηνία την 19-6-1959 και η παραχώρηση και μεταβίβαση κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας νομής και κατοχής της παρούσας κατοικίας, έγινε με το υπ' αρ. XXXX Παραχωρητήριο.

Εκάστη εργατική κατοικία, (100 συνολικά) αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία επί του γεωτεμαχίου των 17.854,78 μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας περί το 1%. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας απέχουν ελάχιστα από το 1% (+/-) επειδή είναι ανάλογα προς τις επιφάνειες των κατοικιών που παρουσιάζουν μικρές διαφορές.

Παρατηρείται μία αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών και υπέρ των ισογείων, που ενώ τα αναλογούντα τετραγωνικά είναι περί τα 170 μ2 τα οποία αν και έχουν πληρωθεί στον ΟΕΚ (μιας και το τίμημα κάθε κατοικίας είναι ευθέως ανάλογο προς την επιφάνειά εκάστης), εν τούτοις νέμονται περίπου τα μισά προς όφελος των ισογείων κατοικιών που νέμονται περισσότερα των δικαιουμένων.

Το κτηματολόγιο διαχώρισε (ορθώς) το γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ2 σε επί μέρους οικοδομικά τετράγωνα με ξεχωριστά ΚΑΕΚ, εμφανίζοντας ως ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του επί μέρους Οικοδομικού Τετραγώνου, τα ίδια ποσοστά που αναγράφονται στα παραχωρητήρια, τα οποία όμως αναφέρονται στο συνολικό γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ2. Τούτο προφανώς οδηγεί σε λάθος αναλογούσες επιφάνειες.

Ακόμη όμως και αν διορθωθούν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας σε κάθε Οικοδομικό Τετράγωνο ώστε αυτά να είναι ανάλογα προς τα εμβαδά των κατοικιών του Ο.Τ., επισφραγίζεται η αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών που ενώ θα εξακολουθούν να νέμονται περίπου την μισή της δικαιούμενης επιφάνειας, θα έχουν επιπρόσθετα και μικρότερη αναλογούσα επί του Ο.Τ. σε σχέση με τα περί τα 170τ.μ. βάσει παραχωρητηρίων.

Αυτό μπορεί να διορθωθεί εν μέρει, μόνο με θεώρηση όρων δόμησης στον συνοικισμό (που δεν έχει) με διαφορετικό συντελεστή δόμησης για τα διώροφα και ισόγεια, ώστε να προκύπτει δόμηση σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ανάλογη προς τα δικαιούμενα τετραγωνικά εκάστης.

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι για την εξεταζόμενη εργατική κατοικία με αριθμό 46 εμβαδού 76,50 μ2, η συνολική οικοπεδική έκταση επί της οποίας ευρίσκεται η κατοικία (κάλυψη κατοικίας συν ακάλυπτη νεμόμενη επιφάνεια), όπως παραχωρήθηκε από τον ΟΕΚ, είναι 92,36 τ.μ. όταν τα αναλογούντα τετραγωνικά μέτρα οικοπέδου βάσει παραχωρητηρίου που έχουν μάλιστα πληρωθεί είναι 170,54 τ.μ. (Μη νεμόμενα 170,54-92,36 = 78,18 μ2 που νέμονται αδίκως άλλες ιδιοκτησίες).

Η εξεταζόμενη διώροφη κατοικία ευρίσκεται στο Ο.Τ. και αποτελεί σύμφωνα με το κτηματολόγιο οριζόντιο ιδιοκτησία με ποσοστό συγκυριότητας 9,55150 %ο επί του Ο.Τ.. Στο εν λόγω Ο.Τ. εμβαδού 1698,30 μ2 σύμφωνα με την μέτρησή μας (1634 μ2 σύμφωνα με κτηματολόγιο), ευρίσκονται συνολικά 14 διώροφες κατοικίες σε τρείς συστοιχίες των 4, 4 και 6 κατοικιών, που τις χαρακτηρίζει η μικρή επιφάνεια νεμόμενου ακαλύπτου χώρου όπως αναφέραμε παραπάνω. Λόγω της μικρής επιφάνειας του νεμόμενου ακαλύπτου χώρου, οι ιδιοκτήτες των εργατικών κατοικιών από αριθμό 41 έως και 49, αγόρασαν ατύπως περί το 1962 από τον προς ανατολάς όμορο ιδιοκτήτη, συμπληρωματική έκταση με πλάτος όσο το πλάτος του νεμόμενου από τον ΟΕΚ ακάλυπτο, εμβαδού 29,61 μ2, (για την εξεταζόμενη κατοικία) για να προσαυξήσουν τον μικρό νεμόμενο ακάλυπτο, που επιμερίζεται σε 4,18μ2 για χρήση πεζοδρόμου και 25,43 μ2 αποκλειστική χρήση για την κατοικία. (Θα ήταν δυνατόν με τροποποίηση σχεδίου πόλεως, να θεωρήσουμε ότι η εν λόγω κατοικία (καθώς και οι υπόλοιπες που έχουν το ίδιο πρόβλημα), να παραχωρούσε σε κοινή χρήση επιφάνεια 29,61 μ2 εκ των δικαιουμένων 78,18 μ2, που νέμονται αδίκως άλλες ισόγειες κατοικίες, προς αναπλήρωση του χώρου των 29,61 μ2 που καταλαμβάνει εκ του σχεδίου πόλης)

Στο κτηματολόγιο έχουν ενσωματωθεί στο Ο.Τ. και τα πρόσθετα τμήματα ακαλύπτου που αγοράστηκαν το 1962, θεωρώντας τα ώς εξ' αδιαιρέτου τμήματα των εργατικών κατοικιών και μέρος εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στον εν λόγω πίσω ακάλυπτο χώρο ανατολικά της εργατικής κατοικίας, υπάρχει συμπληρωματικός ισόγειος χώρος εμβαδού 26,51 τ.μ. προς ρύθμιση, σύμφωνα με το άρθρο 115 του Νόμου 4495/2017 ως κατασκευή που

αναφέρεται σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον Ο.Ε.Κ. Ο συμπληρωματικός ισόγειος χώρος ευρίσκεται κατά τμήμα 5,95 μ2 εντός αρχικού ακαλύπτου και κατά τμήμα 20,56 μ2 στο πρόσθετο τμήμα.
Με το από 25-4-1966 ρυμοτομικό σχέδιο ρυμοτομείται το τμήμα που αγοράστηκε το 1962 από τον όμορο ιδιοκτήτη, αλλά η προβλεπόμενη οδός ουδέποτε διανοίχτηκε, ούτε και υπήρξε αναγκαστική απαλλοτρίωση.
Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει η παρούσα υπαγωγή, τίθεται το ερώτημα εάν ορθώς υπάγεται η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο άρθρο 115 του Ν.4495/17 στο σύνολό του και εάν όχι, με ποιο τρόπο θα έπρεπε να γίνει η υπαγωγή του. (Επισυνάπτω αποσπάσματα τοπογραφικού Ο.Τ., διαγράμματος κάλυψης συνοικισμού Ο.Ε.Κ., κτηματολογίου και σχεδίου πόλεως).

Είναι αδύνατο να αναλύσουμε τα όσα αναφέρεται στο ερώτημά σας καθώς ξεφεύγουμε τελείως από το πλαίσιο αυτής της διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Θα σταθούμε μόνο τελευταίο ερώτημά σας.

Όπως έχουμε προαναφέρει, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2α) χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Εάν και πρόκειται για ιδιαίτερη περίπτωση, η γνώμη μας είναι ότι ορθώς η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο σύνολό του έχει γίνει με βάση την παρ. 1 γ του άρθρου 115 του ν.4495/2017, εφόσον η ιδιοκτησία σήμερα είναι ενιαία και έχει επέλθει συνένωση των δύο ακινήτων που περιγράφεται.

1882. Σχετικά με την Ε.Α. 1781 που επισυνάπτω για διευκόλυνση:
Από αρχές του 2018 παρακολουθώ με συναδέλφους το ΠΩΣ εξελίσσεται το θέμα ανεξόφλητων δόσεων του Ν3843. Η απάντηση από κεντρικά του ΤΕΕ (προφορική) ήταν ότι δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα της εφάπαξ καταβολής που προβλέπεται στον 4495. Παράλληλα η ΕΤΕ απαντούσε ότι δεν έχει ανοίξει ακόμα το Πράσινο Ταμείο. Αυτές οι απαντήσεις δίνονταν μέχρι και το καλοκαίρι. Μετά την κοινοποίηση της Ε.Α. 1781 από εσάς, σε τηλεφωνική επικοινωνία μου με την υποστήριξη του ΤΕΕ Αθήνας έλαβα την απάντηση ότι ακόμα δεν μπορούν να κατατεθούν χρήματα με τους παλιούς κωδικούς, δεν θα παραλάβει το σύστημά τους, είναι ανενεργοί. Η πολεοδομία που ρωτήθηκε μετά απ' όλα αυτά, είναι ανενημέρωτη εντελώς. Βλέποντας όμως τις σχετικές δημοσιεύσεις που παραθέτετε στην απάντησή σας 1781 παραδέχτηκε ότι εφόσον της προσκομιστούν οι αντίστοιχες αποδείξεις εξόφλησης οφειλόμενων δόσεων, ασφαλώς θα τις δεχτεί.
Η σκέψη μου είναι να πληροφορήσω τους ενδιαφερόμενους να δοκιμάσουν μα κάνουν την πληρωμή με τους παλιούς κωδικούς και εάν έχουν αποτέλεσμα να κλείσω με τις αποδείξεις, τις εκκρεμείς δηλώσεις του 3843.
Όταν όμως κατατίθενται χρήματα και δεν είναι όλα ξεκαθαρισμένα, δικαιούται ο καθένας να αμφιβάλει.
Μπορείτε να διασταυρώσετε αυτά που σας αναφέρω και να πείτε ΤΙ πρέπει να κάνουμε? Μένουν ελάχιστες μέρες μέχρι την εκπνοή της προθεσμίας (12/12/18).

Έχετε απόλυτο δίκαιο σε όσα αναφέρετε σχετικά με την αδυναμία πραγματοποίησης των πληρωμών των ανεξόφλητων δόσεων του ν.3843/2010. Για αυτό το λόγο και ο ν.4585/18 με την παρ. 2 του άρθρου 13 τροποποίησε το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 προς διευθέτηση του θέματος. Η νέα διατύπωση είναι «*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν.3843/2010 (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2019.*»

Σε επικοινωνία που είχαμε με την Εθνική Τράπεζα (17/01/2019), η απάντηση που λάβαμε είναι ότι το αρμόδιο Υπουργείο έχει παγώσει την πληρωμή αυτών των προστίμων, οπότε κανείς δεν μπορεί πουθενά να πληρώσει με χρήση του κωδικού πληρωμής για υπαγωγές του ν.3843/2010 και ότι αναμένεται να εκδοθεί επίσημη οδηγία για την επανενεργοποίηση των εν λόγω πληρωμών.

1883. Το άρθρο 99 παρ. η) περίπτωση αα) του νέου νόμου 4495/2017 εξαιρεί από τον έλεγχο στατικής επάρκειας τα κτίρια σπουδαιότητας Σ1 κατά τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό, καθώς και τα κτίρια στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2, και 3 του άρθρου 96 του ίδιου νόμου. Ειδικά η κατηγορία 2 του άρθρου 96 του ως άνω νόμου αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ολοκληρωθεί έως και την 31/12/1982 , συμβαίνει δε τα κτίρια αυτά που φέρουν τις αυθαίρετες κατασκευές να έχουν, ως επί το πλείστον, μελετηθεί και κατασκευαστεί με τον Αντισεισμικό Κανονισμό του 1959 (ΒΔ 19/26-2-1959 ΦΕΚ 36Α) δηλαδή αφορούν περίοδο 24 ετών (26/2/1959 έως 31/12/1982) και πλέον. Όμως ο συντάκτης της ανωτέρω περίπτωσης αα) παρ.η) του άρθρου 99 δεν έλαβε υπόψιν ότι ο αντισεισμικός κανονισμός του 1959, ίσχυσε για ένα επιπλέον έτος (όλο το 1983) και έως 16-4-1984 ημερομηνία κατά την οποία δημοσιεύτηκε Υπουργική Απόφαση τροποποίησης του με πρόσθετα άρθρα επί το αυστηρότερο (ΥΑ ΦΕΚ 239Β 4-4/16-4-1984) και επί πλέον άλλους έξη μήνες που ίσχυσε παράλληλα με τον τροποποιηθέντα. Επομένως στην εξαίρεση από τον έλεγχο στατικής επάρκειας θα πρέπει να συμπεριληφθεί και το τελευταίο αυτό διάστημα (δηλαδή απο 1-1-1983 εως και 16-10-1984), διότι το κριτήριο από στατική άποψη είναι ο χρονική περίοδος ισχύος του αντισεισμικού κανονισμού του 1959 (με τον οποίο μελετήθηκαν και κατασκευάστηκαν τα κτίρια) και όχι η 1/1/1983 ημερομηνία, η οποία αφορά μεν την κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων από άποψη χρονολογίας δημιουργίας της αυθαιρεσίας για την επιβολή του προστίμου μόνο, (κατηγορία 2 εν προκειμένω), πλην όμως αυτή δεν σημαίνει κάτι από στατική άποψη. Άλλως δημιουργείται το παράλογο και προφανώς και αντισυνταγματικό της διαφορετικής μεταχείρισης κτιρίων που ανήκουν από Στατικής απόψεως στη ίδια κατηγορία. Αν συμφωνείτε ως προς το παράλογο του θέματος ,ίσως θα πρέπει το ΤΕΕ να παρέμβει για την άρση του ατόπου.

Αντιμετωπίζεται το θέμα της υπαγωγής στην Κατηγορία 2 από την οπτική των αντισεισμικών κανονισμών. Δεν θεωρούμε ότι είναι λανθασμένο το σκεπτικό σας. Αποτελεί μια βάση που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί από τους συντάκτες του νόμου όσο αφορά την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Σχετικά με τι εξαιρέσεις από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας για όλες τις περιπτώσεις υπαγωγής Κατηγοριών 1 και 2, γεννάται το ερώτημα κατά τη γνώμη μας του γιατί απαλλάσσονται, αφού τελικά αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές είναι το πιθανότερο να αστοχήσουν λόγω μιας σεισμικής διέγερσης έναντι των νεωτέρων. Είναι γενικά μια μεγάλη κουβέντα που ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας ερωταπαντήσεων.

Η κατηγοριοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης πάντως σύμφωνα με το νομοθέτη στο άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην οποία βασίστηκε και το σκεπτικό για την εξαίρεση από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας, έγινε με χρονικά κριτήρια (Κατηγορία 1 -πριν την 9.6.1975- ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ του Συντάγματος του 1975, Κατηγορία 2 -πριν την 1.1.1983- ν.1337/83), με σοβαρότητα παραβίασης (αυθαίρετες μικρές παραβάσεις), λοιπές κατηγορίες με βάση το ποσοστό πολεοδομικής υπέρβασης και κατηγορία αυξημένης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (κατηγορία 5). Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σχετίζεται με την υποβολή δήλωσης υπαγωγής, καθώς και με τις συνέπειες της δήλωσης αυτής. Και τούτο διότι με προγενέστερους νόμους είχαν ήδη προβλεφθεί οι κυρώσεις αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου και με το παρόν άρθρο κωδικοποιούνται οι κατηγορίες και ρυθμίζονται ανάλογα οι κυρώσεις. Προβλέπεται για ορισμένες κατηγορίες εξαίρεση από την κατεδάφιση πλην της περιπτώσεως των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται εντός προκηπίου, ενώ για τη κατηγορία 5 προβλέπεται κατ’ αρχήν μόνο η αναστολή κυρώσεων και δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση με τις προϋποθέσεις που ειδικότερα ορίζονται στη κατηγορία αυτή.

1884. Σε οικόπεδο με τετραόροφη οικοδομή έγινε κατάτμηση κατά την σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το οικόπεδο μετά την κατάτμηση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Στην τετραόροφη οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Η δόμηση του οικοπέδου που έχει προκύψει μετά την κατάτμηση δεν αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση της οικοδομής (δεν αναφέρομαι στις αυθαίρετες κατασκευές). Η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί. Πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι το οικόπεδο να αποκτήσει επιφάνεια έτσι ώστε να αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση συνενώνοντάς το με τμήμα οικοπέδου από γειτονική δική του αδόμητη ιδιοκτησία. Η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών θα γίνει με το οικόπεδο της οριζοντίου ή με το οικόπεδο που θα έχει προκύψει μετά την συνένωση;

Δηλαδή η συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης θα γίνει πριν ή μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών;

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ. 690/1948:

«*1. Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος οικοπέδων, υπαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος.*

2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.

4. Αποκλειστικώς αρμοδία ν' αποφαίνηται εις τας περιπτώσεις της παρ.2 εάν πρόκειται περί απαγορευομένης μεταβιβάσεως εν εκάστη περιπτώσει, είναι η πολεοδομική υπηρεσία, εν περιπτώσει δι' ενστάσεων, κατά της αποφάσεως αυτής, ο Υπουργός των Δημοσίων 'Εργων.»

Επειδή το συγκεκριμένο ζήτημα είναι και νομικό, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη και συμβολαιογράφου σχετικά με την υπόθεση, πριν προχωρήσετε σε οποιαδήποτε ενέργεια, ώστε να διευκρινιστεί το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη).

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1^{α} του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με **βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.***»

Τέλος, όσο αφορά το ερώτημά σας, όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1582 και 1761, τα αυθαίρετα θα πρέπει πρώτα να δηλώνονται και έπειτα να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Για να γίνει η συμβολαιογραφική πράξη της συνένωσης, θα πρέπει να εκδοθούν βεβαιώσεις μηχανικού, κάτι το οποίο προϋποθέτει την τακτοποίηση των υπερβάσεων. Άρα πρώτα τακτοποίηση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

Επίσης, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά για την κατάτμηση και την Ε/Α 1822.

1885. Σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/17 για τα κτήρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, η υποχρέωση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας ή Τεχνικής Έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου, οπότε ειδικά η ΜΣΕ ή η ΤΕ, για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13 , οι οποίες δεν μεταφέρονται στο Ν.4495/17, δεν είναι υποχρεωτικό να υποβληθούν, όπως τα υπόλοιπα δικαιολογητικά, μέχρι 6-11-2018, όπως ορίζεται στην παρ. 1α του ίδιου άρθρου;

~~Η απάντηση στην ερώτηση σας δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν έως 03/05/2019 (άρθρο 99 προτελευταία παράγραφος - όπως τροποποιήθηκε με το ν.4585/18), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17. Δείτε και Ε/Α 1872.~~

ΔΙΟΡΘΩΣΗ:

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης)

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1886. Ακάλυπτος αδείας περιλαμβάνει πλακόστρωση και λοιπές κατασκευές. Τι συμβαίνει όταν:
α) Αν ο ακάλυπτος έχει υλοποιηθεί σε χαμηλότερο βάθος, τότε πέραν των εκσκαφών, στον αναλυτικό συμμετέχουν και όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;
β) Αν ο ακάλυπτος υλοποιηθεί ως έχει, αλλά μετατοπισμένος, στον αναλυτικό συμμετέχουν και πάλι όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;

Η γνώμη μας είναι ότι και στις δυο περιπτώσεις θα πρέπει να συνυπολογιστούν στον αναλυτικό προϋπολογισμό όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές. (Στο τέλος του β ερωτήματός σας μάλλον θέλατε να γράψετε σε άλλη θέση).

1887. Στην 1538 απάντησή σας για τα αυθαίρετα αναφέρεται ότι δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής αδείας γιατί ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής. Το σύστημα του ΤΕΕ όμως δεν δέχεται κατηγορία 4 σε κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια. Άρα αυτό που λέτε εσείς ίσως να μην ισχύει. Ποια είναι η γνώμη σας;

Η γνώμη μας δεν έχει αλλάξει επί του συγκεκριμένου θέματος καθότι στο σώμα του κειμένου για την κατηγορία 4 δεν αναφέρεται πουθενά ως προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Το σύστημα του ΤΕΕ παρ' όλα αυτά όντως δεν δέχεται κατηγορία 4 εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια δεν επιλεγεί το ΝΑΙ. Όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1746(β) και 1827, έχουμε υποβάλει ερώτημα προς το Υπουργείο και αναμένουμε διευκρίνιση επί του θέματος η οποία έχει καθυστερήσει υπερβολικά, διότι πρόκειται για ένα σημαντικότατο ζήτημα, καθότι η κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

1888. ΣΕ ΣΥΝΕΧΕΙΑ Της ε/α 1538: ΠΕΡΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4
Το άρθρο 96 στο πρώτο εδάφιο της παραγ δ του Ν4495/17, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 34 παραγ. 33 δ και ε του Ν4546/18 αναφέρει: «εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση».
Σε Εντός Οικισμού άνευ αδείας υπάρχουν συνολικά αυθαίρετα κτίσματα 83,07τμ (33,15τμ ισόγεια κατοικία του 1969 άρα κατηγορία 1 και 27,18τμ ισόγειες αποθήκες του 1981 άρα κατηγορία 2 και 22,74τμ προσθήκη ισόγειας κατοικίας του 1992 που εντάσσω στην κατηγορία 4) καθότι:
Με εμβαδό οικοπέδου 366,00τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη/δόμηση 256,20τμ/326,40τμ έχω πραγματοποιούμενες 83,07τμ/83,07τμ άρα ΟΧΙ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ούτε 20% ούτε 40% (άρθρο 96 παραγ δ, αα και ββ).
Δεδομένου ότι κατά τη μετάβαση της δήλωσης (έχει εξοφληθεί όλο το πρόστιμο) από υπαγωγή σε οριστική το λογισμικό του ΤΕΕ – ΥΠΕΚΑ μου δηλώνει ότι «για την κατηγορία 4 είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής αδείας» με επακόλουθο τα προβλεπόμενα της κατηγορίας 5 (περί αναστολής επιβολής κυρώσεων για 30 έτη και δυνατότητα (!) οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση με αντιστοίχιση με την υπέρβαση τίτλου Σ.Δ.). Αυτό σε τι άρθρο νόμου βασίζεται και αν έχει γίνει κάποια άλλη ερμηνεία όπως απαντήσατε στην 1538 ε/α.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1889. Στην Ομάδα Απαντήσεων του ΤΕΕ σχετικά με τον Ν. 4495/2017 και συγκεκριμένα στις απαντήσεις 1538 και 1550 του αρχείου «OmadApant-64_28.12.17.pdf» αναφέρεται:
«1538. Στην κατηγορία 4 του Ν4495/17 μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές χωρίς άδεια, εφόσον δεν παραβιάζονται τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 96 παρ. δ);
Πλέον ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση άδειας. Επομένως (και αν δεν γίνει κάποια άλλη ερμηνεία) ΔΕΝ είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.»
«1550. Άρθρο 96, παρ. δ) αν οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις υπό-παραγράφους αα) και ββ) ισχύουν και για εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίρια (χωρίς οικοδομική άδεια).
Όχι δεν ισχύουν.
ΔΙΟΡΘΩΣΗ:
Η ως άνω απάντηση, που δόθηκε αρχικά, είναι λάθος εκ παραδρομής (και λόγω του 4178).
Η ορθή απάντηση είναι ότι ισχύουν βάσει του κειμένου του 4495»
Άρα επιτρέπεται η υπαγωγή αυθαιρέτων στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 του Ν4495/2017 χωρίς να απαιτείται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Στην ηλεκτρονική εφαρμογή του ΤΕΕ παρά τις ανωτέρω διευκρινήσεις επί του Νόμου δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Συγκεκριμένα δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και εμφανίζεται το κάτωθι μήνυμα:
Η δήλωση δεν πληροί τα παρακάτω κριτήρια και δεν μπορεί να υποβληθεί:
-ΦΚ: Για την επιλογή "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4" είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.
Με ποιόν τρόπο μπορεί στην πράξη να υπαχθούν στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 αυθαίρετα χωρίς οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα;
Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1890. Σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας το λογισμικό του ΤΕΕ δεν δέχεται Κατηγορία 4 για το αυθαίρετο και σε αναγκάζει να δηλώσεις Κατηγορία 5. Όμως στο άρθρο 96 του Ν.4495/17 περιλαμβάνει στην Κατηγορία 4 αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται απ' τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Δεν βλέπω δηλαδή να αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας κι η σύγκριση των πραγματοποιούμενων μεγεθών με αυτά της άδειας κι αντιθέτως φαίνεται να δίνεται η δυνατότητα σύγκρισης με τα επιτρεπόμενα μεγέθη των όρων δόμησης. Αυτό είναι και αρκετά σημαντικό τη στιγμή που με την τροποποίηση με τον Ν.4546/18 πλέον με την Κατηγορία 4 έχουμε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ενώ με την Κατηγορία 5 αναστολή για 30 χρόνια. ποια είναι η άποψή σας;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1891. Σε γήπεδο υπάρχει μόνο ημιυπαίθριος και διαμόρφωση ακαλύπτου. Δεν υπάρχει ηλεκτροδότηση, καμία οικοδομική άδεια, ούτε καν τιμολόγια. Οι αεροφωτογραφίες είναι θολές και η βλάστηση πυκνή, τόσο ώστε να καλύπτεται ο μισός ημιυπαίθριος. Σύμφωνα με τον Νόμο απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες ακόμα και για την περίπτωση αυθαιρεσιών μόνο αναλυτικού προϋπολογισμού. Τι κάνω;

Μάλλον με τον όρο ημιυπαίθριο εννοείται κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο. Για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών (παλαιότητα) πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017.

Η γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, είναι ότι από την στιγμή που στην αεροφωτογραφία φαίνεται έστω τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής και εφόσον αυτή αποτελείται από ενιαίο φέροντα οργανισμό μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο με ανάλογη επισήμανση και στην τεχνική έκθεση. Διαφορετικά, εάν είναι αδύνατη η απόδειξη της παλαιότητας, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει το ρίσκο πιθανής ακύρωσης της δήλωσης είτε σε περίπτωση καταγγελίας είτε δειγματοληπτικού ελέγχου.

Επειδή αναφέρεστε σε γήπεδο στο οποίο υπάρχει πυκνή βλάστηση, θα σας συμβουλεύαμε να ελέγξετε εάν τυχόν η έκταση είναι δασική και επομένως δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2 στ).

1892. Έχω αυθαίρετα στο ισόγειο και στον όροφο σαν κύριους χώρους και αυθαίρετο υπόγειο εκτός περιγράμματος κτιρίου σαν βοηθητικό χώρο. Όλα μετράνε στη δόμηση και κάλυψη και είναι κατασκευασμένα την ίδια χρονική περίοδο (2004-2011). Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου και της κατηγορίας, συγκρίνω χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι κύριοι χώροι και χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι βοηθητικοί χώροι με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης ή προσθέτω όλα τα εμβαδά (κύριοι + βοηθητικοί) και τα συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης?

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1618 και 1705, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Επίσης, ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παρ. 2).

Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή τα αυθαίρετα του ισογείου και του ορόφου, προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Προφανώς το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεχθεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράτε για την εύρεση των ποσοστών. Δείτε Ε/Α 764, 1570, 1618, 1705.

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο. Άρα σε αυτή την περίπτωση θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαιρέτων του ισογείου, του ορόφου και του αυθαίρετου υπογείου είτε ως προς τους όρους δόμησης της περιοχής που ισχύουν σήμερα είτε ως προς αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Επισημαίνουμε για την Υ.Κ. ότι εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη επέκταση του ισογείου και από επάνω ακριβώς αυθαίρετη επέκταση του ορόφου δεν απαιτείται να δηλωθεί και στα δύο Φ.Κ. Αρκεί σε ένα από αυτά.

1893. 1) Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

2) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

3) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

Δείτε και Ε/Α 1801 καθώς και την παραπάνω Ε/Α 1892.

Και για τις τρεις περιπτώσεις μόνο εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δείτε και Ε/Α 1735.

Για την 1η περίπτωση, επειδή είναι εκτός σχεδίου, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 2η περίπτωση, επειδή δημιουργεί αυτοτελή χώρο, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 3η περίπτωση, επειδή είναι εντός σχεδίου και εντός περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, η επιφάνεια του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

1894. Για τον υπολογισμό των αυθαιρεσιών ενός αυθαίρετου με ποιο νόμο ελέγχω με το Γοκ ή με το Νοκ;

Κατ' αρχάς επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017:
«*Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους **ισχύοντες** όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου (δηλαδή με βάση τα όσα ορίζει ο ΝΟΚ και η κείμενη νομοθεσία), ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Η παραπάνω διάταξη είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Άρα έχουν εφαρμογή και όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4/03.12.13 στο στίχο 33. Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,90 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,90–1,00)/2,90 = 65,52%.

1895. Για τον υπολογισμό των προστίμων συγκρίνω τα αυθαίρετά μου με τους όρους δόμησης που ισχύουν τώρα στην περιοχή ή αυτούς που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας? Για να υπολογίσω αν έχω ΥΔ, ΥΚ.

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1777 & 1858, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακίνητου (άρθρο 100 παρ. 2).

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Δείτε και τις παραπάνω Ε/Α 1894, 1893 & 1892.

1896. Κάτι που σχετίζεται με τα συμβολαιογραφικά αλλά κατά το συμβολαιογράφο είναι δουλειά του μηχανικού: Υπάρχει κάποιος σωστός τρόπος με βάση τη νομοθεσία για τη σύνταξη ενός πίνακα κατανομής ποσοστών (χιλιοστών) που συνυποβάλλεται κατά τη σύσταση ή την τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνήθως γίνεται μετά τη ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης και πώς γίνονται οι σχετικοί υπολογισμοί; Στην πράξη οι μηχανικοί τον συντάσσουν κατά την κρίση τους, π.χ. με βάση μόνο τα τετραγωνικά των χώρων, ή με το πόσο θέλουν οι ιδιοκτήτες να "ευνοήσουν" μια οριζόντια ιδιοκτησία σε περίπτωση μελλοντικής επιπλέον δόμησης κλπ.

Από όσο γνωρίζουμε και εάν δεν μας διαφεύγει κάτι, δεν υπάρχει νομοθεσία που να καθορίζει τον τρόπο κατανομής χιλιοστών και γι' αυτό το λόγο ο κάθε μηχανικός εφαρμόζει διαφορετική μεθοδολογία υπολογισμού, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας. Ένα καλό βοήθημα-οδηγό μπορείτε να βρείτε εδώ.

1897. Στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5; Επίσης σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχει βγει άδεια για κατάστημα αλλά πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία και υπέρβαση δόμησης, αλλά χωρίς να υπερβαίνει τη σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία, μπορώ να το βάλω ως λοιπή παράβαση αλλαγή χρήσης από κύρια (κατάστημα) σε κύρια (κατοικία) ή το ορθότερο είναι να βάλω τα νόμιμα τ.μ. ως λοιπή παράβαση και τα υπόλοιπα με συντελεστή αλλαγής χρήσης; (Στο παράδειγμα της εγκυκλίου 4 αναφέρει πως βάζουμε με συντελεστή αλλαγής χρήσης τα παραπάνω τ.μ. που υπερβαίνουν τις ισχύουσες διατάξεις, σε περίπτωση δηλαδή που δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα τα βάζω όλα μαζί ως λοιπή;)

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Όσο αφορά το δεύτερο ερώτημά σας:

- Για την επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια (κατάστημα σε κατοικία), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και που δεν αντίκειται ως προς το μέγεθός της στις ισχύουσες διατάξεις (αφού όπως αναφέρετε η σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι μικρότερη), ισχύει ότι εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (αναλυτικός προϋπολογισμός).
- Για τα επιπλέον της οικοδομικής άδειας αυθαίρετα μέτρα θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, χωρίς να επιλεγεί σε καμία περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. Δηλαδή ΥΔ, ΥΚ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης επιλέγεται μόνο για την επιπλέον επιφάνεια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου (δηλαδή που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια), που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος.

1898. Παρακαλώ την βοήθειά σας για ένα ακίνητο με Ο.Ι. που ανήκουν σε συνιδιοκτήτες με διαφορετικά ποσοστά σε καθεμιά από αυτές και σε κάποιες με ποσοστό κατά 100%. Οι ιδιοκτήτες κάνουν διαδοχικές υπαγωγές βάση των οικονομικών τους και εφόσον οι δηλώσεις βρίσκονται στο στάδιο της υπαγωγής και μπορούν να τροποποιηθούν, υποβάλλω το ερώτημά μου αν έχω κάνει λάθος, να τις διορθώσω. Αναλυτικότερα:

Μέχρι τώρα έχω υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για την Ο.Ι. που ανήκει κατά 50% στον ιδιοκτήτη Α, 49% στον ιδιοκτήτη Β και 1% στον ιδιοκτήτη Γ.
Επίσης για τον ιδιοκτήτη Α έχει υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για τις Ο.Ι. που του ανήκουν κατά 100%.
Στις υπόλοιπες Ο.Ι. τα ποσοστά των συνιδιοκτητών σε καθεμιά από αυτές είναι διαφορετικά, δηλ. σε άλλη 40%-60%, σε άλλη 90%,10% κ.λ.π.....
Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε Ο.Ι.; Δεν μπορώ να σκεφτώ κάτι άλλο...
Υποβάλλω το ερώτημα μήπως μεταφράζω λάθος το νόμο, δηλαδή θα έπρεπε ή να υποβάλλω όλες μαζί τις Ο.Ι. στο ακίνητο ή καθεμιά μεμονωμένα .
Ξέρω ότι έτσι πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στον υπολογισμό του ποσστού των παραβάσεων για κάθε Ο.Ι.

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης/ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Η επιλογή σας να υποβληθούν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία δεν είναι λανθασμένη και ίσως αποτελεί και την βέλτιστη λύση για τον ευκολότερο καταμερισμό του προστίμου που αναλογεί στον κάθε συνιδιοκτήτη.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863

1899. Ρυμοτομικό πόλεως υφίσταται από το 1936. Ιδιοκτήτης ανεγείρει οικοδομή το 1962 με άδεια στην οποία η θέση του κτίσματος προβλέπεται να συμπίπτει με τη ΡΓ-ΟΓ. Το τμήμα του δρόμου στο οποίο έχει πρόσωπο είναι δική του ιδιοκτησία, ακόμη αδιάνοικτο (χρήση αυλής). Λόγο κακής αποτύπωσης του οικοπέδου στην άδεια, κτίζει εν επαφή με όμορο παλαιό λιθόκτιστο κτίσμα και η οικοδομή καταλήγει να καταλαμβάνει τμήμα του, βάσει ρυμοτομικού, κοινόχρηστου χώρου. Μεταγενέστερες πράξεις τακτοποίησης/αναλογισμού εμφανίζουν ανακριβώς την οικοδομή στην προβλεπόμενη θέση και όχι στην υφιστάμενη. Ακόμη πιο πρόσφατη πράξη αποζημιώνει την παραπάνω αυλή και διανοίγεται ο δρόμος, χωρίς να ληφθεί υπ' όψιν το ρυμοτομούμενο τμήμα του κτίσματος. Καλούμαι να ρυθμίσω κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου στην οικοδομή (σε άλλη θέση, εντός νομίμου περιγράμματος) και ανακαλύπτω και την παραπάνω αυθαιρεσία. Μπορώ κατά την άποψή σας να συμπεριλάβω και την αυθαιρεσία της κατάληψης του δρόμου από το ρυμοτομούμενο κομμάτι, επικαλούμενος το Αρ.89, παρ. 2α; Υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος με τον οποίο μπορώ να το αντιμετωπίσω;

Σχετικά με την παρ. 2^{α} του άρθρου 89 του ν.4495/2017 ισχύει ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Στην περίπτωσή σας, όπως αναφέρεται, έχει καταβληθεί η αποζημίωση και επομένως δεν είναι δυνατή η υπαγωγή βάσει της παραπάνω παραγράφου.
Εξαίρεση από την παραπάνω απαγόρευση της παρ. 2^{α} του άρθρου 89 αποτελεί η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89». Αλλά η δικιά σας περίπτωση αφορά μετατόπιση κτιρίου και δεν μπορεί να έχει εφαρμογή το παραπάνω.

Επομένως, δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση τακτοποίησης το τμήμα που βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

1900. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. ισόγεια κατοικία. Ύστερα από έλεγχο προέκυψε ότι για την υπόψη κατοικία εφαρμόστηκε πλήρως η οικοδομική άδεια (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη), αλλά όπως διαπιστώθηκε Α. Το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, είτε Β. το γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης νόμιμης ή παράνομης κατάτμησης).

Χορηγούμε βεβαίωση νομιμότητας για το κτήριο?

Όπως έχουμε επαναλάβει πολλές φορές, μία άδεια που ΔΕΝ ακυρώθηκε ή ΔΕΝ ανακλήθηκε παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Βάσει αυτού το κτίριο ΔΕΝ θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, η γνώμη μας είναι ότι θέματα των δηλώσεων μεταβίβασης καλό είναι να τα βλέπει ο κάθε ένας μόνος του.

Θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε παρακάτω κάποια στοιχεία για τις δύο περιπτώσεις και για τα οποία θα πρέπει να είναι ενήμεροι και οι νυν αλλά και οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες. Καλό είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους).

Α. Το κτίριο, από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί, δεν θεωρείται αυθαίρετο. Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση πιθανής μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Στο τοπογραφικό που θα συνοδεύσει την συμβολαιογραφική πράξη η δήλωση του 651 θα πρέπει να αναγράφει ότι το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια. Σχετικά με τις επιλογές σας δείτε τις Ε/Α 1759, 1821, 1822, 1823, 1841, 1842, 1843.

Β. Σε περίπτωση νόμιμης κατάτμησης και εφόσον το γήπεδο που έχει προκύψει μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει θεωρούμε ότι μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Σε περίπτωση που στο μέλλον θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια θεωρούμε ότι πρέπει να γίνει και νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του οικοπέδου (παρ. 2 άρθρο 39 ν.4495/17)
Σε περίπτωση παράνομης κατάτμησης ισχύει ότι έχει προαναφερθεί στο Α.

1901. Αυθαίρετα πριν 31-1-1983 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς για τους οποίους ίσχυε το ΦΕΚ-588/Δ/23-12-82 και είχαν ακολουθηθεί όλες οι προβλεπόμενες ενέργειες και ο οικισμός φαίνεται στο ΦΕΚ-292/Δ/1983, δεν είχαν υποχρέωση δήλωσης με το Ν.1337. Σήμερα, σε όσους εξ αυτών των οικισμών εφαρμόσθηκε το ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν, ενώ τα ευρισκόμενα στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν. Ισχύει κάτι τέτοιο?

Διαφωνούμε με το παραπάνω σκεπτικό.

Σύμφωνα με την περίπτωση 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **15**, 16, 20 και **21** του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 αναφέρει:
«Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-83 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4 και 5 του άρθρου αυτού. Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου.
Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού.
Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.
Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ.α,β και γ της παρ.1 του Αρθ-16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ.2 και 3 του παρόντος Αρθ-15»

Το άρθρο 21 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

«Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983). Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 128/1986:

«η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:
β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).»

Με βάση τα παραπάνω δεν προκύπτει υποχρέωση δήλωσης αυθαίρετων κατασκευών πριν την 31-1-83 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς που συμπεριλαμβάνονταν στο ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983 και στους οποίους μεταγενέστερα εφαρμόστηκε το ΦΕΚ-181/Δ/3-5-1985 δηλαδή οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν. Εάν θα υπήρχε τέτοια υποχρέωση θεωρούμε ότι θα αναγραφόταν με σαφήνεια στο κείμενο του νόμου. Δείτε σχετικά και Ε/Α 609, 901, 1180, 1525, 1777, 1778.

Παρόλο που δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής στο ν.4495/2017, σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

1902. Έχω ακίνητο εντός ζώνης στάσιμου οικισμού, η οποία καταργήθηκε με το ΣΧΟΑΑΠ.
Πλέον το ακίνητό μου είναι στην προτεινόμενη νέα οριοθέτηση του οικισμού (όπου εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της ζώνης έως την έγκρισή της).
Α) έχω δικαίωμα να πάρω την έκπτωση του στάσιμου οικισμού
β) αν όχι είμαι στο πεδίο – με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη?

Α) Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 1901.

Θεωρούμε ότι εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού, ο οποίος συμπεριλαμβανόταν στο ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983 και πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 112 του ν.4495/2017, μπορείτε να λάβετε την αντίστοιχη έκπτωση. Δείτε και Ε/Α 1746 (Β), 1760

Β) Με το Ν.2508/97 είχαν καθιερωθεί δυο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού (άρθρο 1, παρ. 3)
Το πρώτο επίπεδο, στο οποίο ανήκουν δύο ειδών εργαλεία στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

1. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ.

Το δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιελάβανε :

1. Της κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), της μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, μελέτες Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), μελέτες άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (της παραγωγικών πάρκων κλπ) καθώς και μελέτες Αναπλάσεων ή της ειδικές πολεοδομικές μελέτες.
2. Της Πράξεις Εφαρμογής, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με της κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ.

Επομένως, η ύπαρξη μόνο ΣΧΟΑΑΠ δεν συνεπάγεται την επιλογή του «Όχι, αλλά με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη» στο πεδίο «Εντός Σχεδίου ή οικισμού» εφόσον δεν έχει ξεκινήσει η εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης η οποία γίνεται με απόφαση και ανάθεση της Δημοτικής Αρχής.

Τέλος, διευκρινίζονται τα εξής, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 – εδάφιο 33:

i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν.2508/97, όπως ισχύει.

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

1903. Σας υπενθυμίζω τα παρακάτω ερωτήματα (από 25-2-18) διότι μέχρι σήμερα δεν διάβασα την άποψή σας:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ.1γ ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.
α. Το Ε9 θεωρείται τέτοιο έγγραφο;
β. Στην περίπτωση που στο Ε9 αναφέρεται μέχρι και σήμερα η βοηθητική χρήση του ακινήτου (αντί της πραγματικής κύριας που υφίσταται) και ελλείψει άλλων στοιχείων, σημαίνει ότι δεν αποδεικνύεται ο χρόνος της εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης και κατά συνέπεια λαμβάνεται αυτοδίκαια ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση;
γ. σε ποια άδεια αναφέρεται ο Νόμος; Στην άδεια της ανέγερσης;
δ. Στην περίπτωση που αναφέρεται στο Ε9 η νέα κύρια χρήση με έτος εγκατάστασης π.χ. 1985 και ελλείψει άλλων στοιχείων, δύναται να ληφθεί υπόψη ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση (π.χ. 1973) ή απορρέει σε αυτή την περίπτωση ως χρόνος αλλαγής χρήσης το έτος 1985;
ε. Ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση, λαμβάνεται σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από το έτος κτήσης του ακινήτου; Δηλαδή σε Ο.Α. που ηλεκτροδοτήθηκε π.χ. το έτος 1980, μπορεί εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις να γίνει χρήση της ημερομηνίας αυτής ακόμα και για ιδιοκτήτη που απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου π.χ το έτος 2000;

2. Μπορεί η περίπτωση (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 να συνδυαστεί και με άλλες περιπτώσεις υπερβάσεων; Π.χ. Σε διαμέρισμα ρετιρέ 100τ.μ. σύμφωνα με την Ο.Α., έγινε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση 30τ.μ., καταλαμβάνοντας όλη την εσοχή (βατό δώμα) επεκτεινόμενη και σε τμήμα του εξώστη. Η Ρ.Γ. και Ο.Γ. ταυτίζονται και η οικοδομή εφάπτεται της Ο.Γ. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη προσθήκη εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο τμήμα της εντός οικοδομήσιμου χώρου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της εμπίπτει στον κοινόχρηστο χώρο της πόλεως (δημοτική οδός). Δεδομένου ότι η συνολική αυθαίρετη έκταση έχει λειτουργική συνέχεια:
α. Μπορεί το τμήμα που εξέρχεται της ρυμοτομικής γραμμής να δηλωθεί με την παρ. (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 (εφόσον πληρούνται για το τμήμα αυτό οι προϋποθέσεις του 5%) και το υπόλοιπο τμήμα με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου? Να σημειωθεί ότι η συνολική αυθαίρετη προσθήκη έχει εμβαδό 30τ.μ. και δεν εξασφαλίζεται για αυτήν συνολικά η μεταβολή του 5% της νόμιμης επιφάνειας των 100τ.μ.
β. Σε αρνητική περίπτωση:
i) μπορεί να δηλωθεί στο Νόμο 4495/17 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που απαγορεύεται σύμφωνα με την παρ. 2α του άρθρου 89 να υπαχθεί στο Νόμο;
ii) υπάρχει στην περίπτωση αυτή υποχρέωση διαχωρισμού των δύο τμημάτων (τακτοποιητέο και μη), διακόπτοντας την ενιαία λειτουργικότητά τους και με ποια διαδικασία και προϋποθέσεις;
iii) μπορεί να μεταβιβαστεί το ακίνητο (νόμιμο και τακτοποιημένο τμήμα) και με ποιες προϋποθέσεις (π.χ. διακοπή ενιαίας λειτουργικότητας ή κατεδάφιση μη τακτοποιητέου τμήματος)
iv) Το μη τακτοποιητέο τμήμα χαρακτηρίζεται κατεδαφιστέο και ποιος έχει την υποχρέωση να το κατεδαφίσει και πότε;
v) Επηρεάζεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από την πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί;

3. Ο εξώστης διαμερίσματος θεωρείται χώρος αποκλειστικής χρήσης για την εφαρμογή της διάταξης του πρώτου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ειδικότερα όταν έχω μετατροπή τμήματος εξώστη σε

χώρο κύριας χρήσης (π.χ. επέκταση κατοικίας εντός του εξώστη), έχει εφαρμογή η παρ. 8 του άρθρου 98 ή θεωρείται κατάληψη κοινοχρήστου χώρου που περιγράφεται στην παρ.5 του ίδιου άρθρου;

4. Ποια είναι τα παραρτήματα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ποιο είναι το νόημα της φράσης «προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας»;

5. Για τις παραβάσεις που υπολογίζονται με το Παράρτημα Β, καταβάλλεται σε κάθε περίπτωση παράβολο και πρόστιμο ξεχωριστά;

6. Για τις παραβάσεις του Παραρτήματος Β, όταν έχουν συντελεστεί σε εντός σχεδίου περιοχή, επιλέγουμε Κατηγορία 4 σύμφωνα με την υποπερίπτωση (γγ) της παρ.δ του άρθρου 96. Τι επιλέγουμε στην περίπτωση στην εκτός σχεδίου περιοχή;

7. Άρθρο 29 Ν. 4495/17 περ. (κη) … επιφάνεια έως 5τ.μ. για λόγους υγιεινής και χρήσης σε κτήρια προϋφιστάμενα του 1983 σε στάσιμους οικισμούς, προ 23 και κάτω των 2000 κατοίκων…. Τί εννοεί με τον όρο «και χρήσης»;

8. Σύμφωνα με την παρ. γ.ιδ του άρθρου 96 του Ν.4495/17 για να καταταχθεί στην κατηγορία 3 η αλλαγή της θέσης ενός κτηρίου, θα πρέπει να πληρούνται οι τρεις παρακάτω προϋποθέσεις:
Α. Η νέα θέση του κτηρίου να είναι σύννομη
Β. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και
Γ. Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α.
Ποιο από τα 2 σκεπτικά είναι το ορθό στα παρακάτω παραδείγματα:
Παράδειγμα Νο1: Διώροφη κατοικία με υπόγειο βοηθητικό χώρο έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση, χωρίς κανένα κοινό σημείο με την προβλεπόμενη θέση, χωρίς όμως να μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και έχοντας το προβλεπόμενο βάσει αδείας περίγραμμα. Επιπρόσθετα έγινε αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γ.γγ του άρθρου 96).
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών.
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, το κτήριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α., δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α.) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο2: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% (περίπτωση γ.ιε του άρθρου 96).
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών και η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την αλλαγή των διαστάσεων του κτηρίου, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο3: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και έκλεισε ο προβλεπόμενος Η/Χ.
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την υπέρβαση δόμησης, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο4: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και προσθήκη κατ' επέκταση.
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης - κάλυψης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αλλαγή του περιγράμματος του κτηρίου δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις, κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Προσωπικά θεωρώ το Σκεπτικό Α ως ορθό σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, διότι το Σκεπτικό Β πέραν ότι είναι αυστηρό, έρχεται και σε αντίθεση με το Παράρτημα Α, στο οποίο δεν προβλέπεται η επιλογή «Χωρίς Ο.Α.» στην περίπτωση που μετακινηθεί το κτήριο σε άλλη νόμιμη θέση, παρά μόνο σε μη νόμιμη.

1. α) Κατά το άρθρο 5 του ν. 2690/1999 (ΚΔΔιαδ) δημόσια έγγραφα είναι: α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

   Κατά τη γνώμη μας το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο κάτι το οποίο έχουμε αναφέρει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α.

   β) Από την στιγμή που ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με οικοδομική άδεια δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση. Ισχύει δηλαδή ότι αναφέρετε στο ερώτημά σας.

   γ) Προφανώς η άδεια της ανέγερσης θα έχει ημερομηνία θεώρησης για ηλεκτροδότηση προγενέστερη από οποιαδήποτε άλλη άδεια έχει εκδοθεί και αφορά την συγκεκριμένη κατασκευή. Εάν τυχόν η θεώρηση για ηλεκτροδότηση του ακινήτου είναι σε μεταγενέστερη της ανέγερσης άδειας μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτή.

   δ) Σε αυτή την περίπτωση ο χρόνος αλλαγής χρήσης θεωρείται το έτος 1985.

   ε) Ναι

2. α) Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3, για την συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρεστε, δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Τον λόγο τον αναγράφεται και ο ίδιος στο ερώτημά σας. Η μεταβολή των διαστάσεων αφορά το νόμιμο περίγραμμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού του 5%. Η απάντηση επομένως είναι ξεκάθαρα όχι.

   β) Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στο ν.4495/2017 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνονται εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση.

   Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Υποχρέωση κατεδάφισής του έχει ο ιδιοκτήτης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προφανώς και η διακοπή της ενιαίας λειτουργικότητάς τους δεν αποτελεί επίλυση του προβλήματος. Άλλωστε δεν υπάρχει και προβλεπόμενη διαδικασία για αυτή την διακοπή. Άρα η μοναδική λύση είναι η κατεδάφισή του.

   Με βάση το νόμο, η κατεδάφισή του θα πρέπει να γίνει άμεσα. Διαφορετικά σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας θα πρέπει να καταβληθούν τα ανάλογα πρόστιμα.

   Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να δηλωθεί στον ν.4495/2017, όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της* εκτέλεσης *των εργασιών*.»

Για το ν ερώτημά σας, η πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί σε περίπτωση κατεδάφισης, εάν και κρίνουμε ότι δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα από την στιγμή που αναφερόμαστε σε κατάληψη εξώστη, δεν προβλέπεται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

3. Σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως βασιζόμενοι στην παραπάνω ερμηνεία του Αρείου Πάγου θεωρούμε ότι έχει και δικαίωμα υπαγωγής χωρίς την λήψη συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου όπως αναφέρει το πρώτο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98.

   Αλλά και την παραπάνω ερμηνεία να μην δεχτούμε, εφόσον έχει εφαρμογή η περίπτωση της παρ. 5 του άρθρου 98, δηλαδή η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και ο ιδιοκτήτης με υπεύθυνη δήλωση βεβαιώνει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής, δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου.

4. Τα παραρτήματα του Ακινήτου (της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) είναι τμήματα, που εξυπηρετούν διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος. Ο προσδιορισμός εξυπηρέτησης του Ακινήτου δίνεται στο παράρτημα από αυτούς, που έχουν διαρκή δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα. Το παράρτημα είναι συνδεδεμένο διαρκώς με το κύριο πράγμα. Όταν μεταβιβάζεται το κύριο πράγμα μεταβιβάζεται και το παράρτημα αυτού. Παραρτήματα αποτελούν οι χώροι στάθμευσης της πυλωτής, αποθήκες, χώροι αποκλειστικής χρήσεως κ.α. οι οποίοι κατά την σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μνημονεύονται ως χώροι που έχει παραχωρηθεί η αποκλειστική τους χρήσης στους εκάστοτε ιδιοκτήτες της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

   Με την παρ. 8 του άρθρου 98 ο νόμος δίνει το δικαίωμα όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν την συνιδιοκτησία (δηλαδή το παράρτημα έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο) έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Π.χ. υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο.

5. Το παράβολο πληρώνεται σε κάθε περίπτωση και αφαιρείται από το συνολικό ποσό του ειδικού προστίμου. Άρα εάν έχουμε μία λοιπή παράβαση δεν θα πληρωθεί και παράβολο και πρόστιμο. Εάν έχουμε π.χ. 3 λοιπές παραβάσεις θα πληρωθεί το παράβολο ένταξης ύψους 250 € και μετά την υπαγωγή το ποσό προς αποπληρωμή θα είναι ύψους 3x250€-250€ = 500€.

6. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1744.

7. Με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφαση «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά ΕΕΔΜΚ» έχει τροποποιηθεί η συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρετε και πλέον ισχύει η παρακάτω διατύπωση «Για την προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για την κατασκευή χώρου υγιεινής, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου»

8. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1107, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές

διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Επίσης, για την Κατηγορία 3 ισχύει ότι «*Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.*»

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και το κλείσιμο προβλεπόμενων Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιδ. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Επομένως για τα παραδείγματα 1, 2, 3 συμφωνούμε με το σκεπτικό Α του ερωτήματός σας. Για το παράδειγμα 4 μόνο εφόσον η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση είναι στατικώς ανεξάρτητη θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή το σκεπτικό Α. Διαφορετικά εφαρμόζεται το σκεπτικό Β (δείτε σχετικά Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (e), 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163, 1817).

1904. ΕΠΕΙΔΗ ΥΠΆΡΧΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΣΟ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΑΔΕΛΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΟΣΟ ΚΑΙ ΥΠΕΡΕΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΘΩΣ ΕΠΙΣΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ,ΘΑ ΗΘΕΛΑ ΑΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΟΝ ΝΑ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΤΕ ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΑΣ θα ήθελα να διευκρινίσετέ ΤΟ ΕΞΗΣ ΕΡΩΤΗΜΑ:
ΑΝ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ (ξύλινα ή μεταλλικά υποστυλώματα και δοκίδες , με επικάλυψη κεραμιδιών) τα οποία εφάπτονται σε όψη κτιρίου και έχουν κατασκευαστεί ή κατασκευάζονται για προστασία των εξωστών ή και των όψεων του κτηρίου από καιρικές συνθήκες, ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΟ ΠΟΥ ΚΑΤΑΛΑΜΒΆΝΟΥΝ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟ.
ΣΗΜΕΙΩΣΗ. Το μόνο κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης που έχουν είναι ο ήδη υπάρχον τοίχος της εν επαφή όψης του κτιρίου.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε και πάλι ότι οι απαντήσεις που δίδονται μέσα από το πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας αποτελούν μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων από την ομάδα εργασίας και σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να έχουν νομικό έρεισμα. Δυνατότητα έκδοσης ερμηνευτικών εγκυκλίων έχουν μόνο οι αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας.

Είναι γεγονός ότι για το συγκεκριμένο ζήτημα θα έπρεπε να έχει εκδοθεί διευκρινιστική εγκύκλιος καθότι υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση μεταξύ συναδέλφων μηχανικών αλλά και υπαλλήλων των Υ.ΔΟΜ.

Σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017, η παρ. 5 του άρθρου 100 είναι σαφής και ορίζει ότι το ειδικό πρόστιμο για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους και στέγαστρα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Όσα παρατίθενται παρακάτω αποτελούν προσωπική άποψη και αποτελούν μια προσπάθεια να δοθεί απάντηση στο ερώτημά σας.

Με βάση τους ορισμούς του ΝΟΚ στο άρθρο 2 έχουμε ότι:
«6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.

79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.»

Στην παρ. 4 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους.»

Στην παρ. 7 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ.»

Σύμφωνα με το ΓΟΚ 85 «Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων»

Με βάση τα παραπάνω, αποκλείουμε να είναι στέγαστρο η κατασκευή που περιγράφετε στο ερώτημά σας, καθότι δεν επιτρέπεται να έχει κανένα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης. Επίσης, το στέγαστρο είναι πρόσθετη ή ανεξάρτητη κατασκευή ενώ το προστέγασμα συνδέεται οπωσδήποτε με το κτίριο.

Εφόσον η κατασκευή είναι σταθερή και στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων θεωρούμε ότι είναι ημιυπαίθριος χώρος. Εάν δεν ήταν σταθερή η γνώμη μας είναι ότι θα ήταν προστέγασμα.

1905. Θα ήθελα να διευκρινίσετε αν κατασκευή αποτελούμενη από μεταλλικά ή ξύλινα υποστυλώματα με επικάλυψη οροφής από κεραμίδια, το οποίο εφάπτεται-στηρίζεται σε τοίχο υπάρχουσας οικίας αποτελεί Η/Χ καθώς αποκτά αυτόματα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης (αν και δεν είναι δικό του). ή είναι προστέγασμα καθώς αυτά επιτρέπεται να έχουν και κατακόρυφα στοιχεία .Σε σχετικό ερώτημα που έστειλα στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΚΑ η απάντηση ήταν ότι βάσει της παρ. 1 του άρθρου 27 του ΓΟΚ του 85 αρμόδιες για το θέμα αυτό είναι οι κατά τόπους πολεοδομίες.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1904.

1906. Παρακολουθώντας τα αρχεία ερωτήσεων και απαντήσεων που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ - Τμήματος Πελοποννήσου, θα ήθελα να ρωτήσω την άποψη του Τμήματος για το συγκεκριμένο θέμα.

1. Μικρό αιολικό πάρκο έχει αδειοδοτηθεί με την λήψη των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων για την τοποθέτηση ανεμογεννητριών και την κατασκευή ενός οικίσκου επιφάνειας 20μ2, εντός ευρύτερης ιδιωτικής δασικής έκτασης.

2. Οι σχετικές άδειες και εγκρίσεις είναι μεταξύ άλλων, η απόφαση έγκριση περιβαλλοντικών όρων με ενσωματωμένη την άδεια επέμβασης του οικείου Δασαρχείου, η άδεια εγκατάστασης του Φορέα καθώς και η οικοδομική άδεια.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου το οποίο ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε πριν το 2009 λόγω προβλημάτων με το ανάγλυφο έγινε προσαρμογή της εγκεκριμένης από την Πολεοδομία μελέτης. Διατηρήθηκε ο αριθμός των ανεμογεννητριών αλλά υπήρξε διαφοροποίηση ως προς τη θέση τους άρα και στη θεμελίωση τους. Επίσης υλοποιήθηκε το ορθό περίγραμμα του οικίσκου στην σωστή θέση, αλλά υπήρξε διαφοροποίηση στη θέση όπου υλοποιήθηκε η ράμπα πρόσβασης σε αυτό.

4. Η έκταση ως αναφέρθηκε έχει κριθεί οριστικώς ως ιδιωτική καθώς λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο εδώ και >10 χρόνια.

5. Επίσης, η έκταση έχει κριθεί τελεσίδικα ως δασική κάτι που μνημονεύεται σε όλες τις εγκριτικές αποφάσεις και δεν αποτέλεσε κώλυμα στη νόμιμη αδειοδότηση του πάρκου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν η διαφορά θέσης των ανεμογεννητριών και της ράμπας δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου 4495 δεδομένου του δασικού χαρακτήρα του ακινήτου.

Με βάση το άρθρο 89 «Απαγόρευση υπαγωγής» του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα την παρ. 2 στ, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση. Το ότι η έκταση είναι ιδιωτική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

Κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89 υπάγονται μόνο αυθαίρετες κατασκευές που περιγράφονται στα άρθρο 114 «Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος».

Επομένως μπορεί ναι μεν από την κείμενη νομοθεσία να δύναται η εγκατάσταση Αιολικού Πάρκου εντός δασικής έκτασης αλλά δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή τυχόν αυθαίρετων κατασκευών αυτού στο ν.4495/2017. Ίσως η μόνη δυνατότητα να ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης με την αντίστοιχη καταβολή των προβλεπόμενων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αλλά είναι κάτι που δεν μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα καθότι δεν γνωρίζουμε την νομοθεσία (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού) περί αδειοδότησης τέτοιων έργων.

1907. Παρακαλώ ενημερώστε με αν στις ευεργετικές διατάξεις που προβλέπονται στον Ν.4495/2017 για τα ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, υπάγονται όλων των ειδών τα ακίνητα ή μόνο οι κατοικίες. Επαγγελματικοί χώροι παίρνουν την εν λόγω έκπτωση.

Δείτε Ε/Α 1714.

1908. Αυθαίρετη προσθήκη σε κτίριο με οικοδομική άδεια εντός ιστορικού διατηρητέου τόπου βάσει του Ν.4495/2017 (άρθρο 116 παρ. 9) για να μπορεί πλέον να ρυθμιστεί (δε νομιμοποιείται καθότι υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο Σ.Δ.) πρέπει να προηγηθεί σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού. Υπάρχει κάποια διευκρίνιση σε σχέση με τη διαδικασία που ακολουθείται; Τι είδους δικαιολογητικά κλπ; Σε περίπτωση που πρέπει να γίνουν κάποιες εργασίες προσαρμογής προ της Υπαγωγής, λογικά θα πρέπει να εκδοθεί κάποιου είδους άδεια, πως όμως θα μπορεί αυτή να εκδοθεί σε ένα κτίριο που έχει αυθαιρεσίες οι οποίες δεν έχουν υπαχθεί σε κάποιο νόμο;

Ας ξεκινήσουμε επισημαίνοντας ότι σύμφωνα με την παρ. ια του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετη χρήσης.

Σύμφωνα με τις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116:
«*9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύνανται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.*

10. Η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού δίνεται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση των αρμοδίων συλλογικών οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους και δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Κατ' εξαίρεση, για την τακτοποίηση αυθαίρετων πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81, παράγραφος 3 του παρόντος νόμου και αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96 του παρόντος νόμου ο έλεγχος διενεργείται από εξαμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η σύνθεση αυτής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 του παρόντος με την προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους, εφόσον : α) η αυθαίρετη κατασκευή/χρήση και οι ως άνω πολεοδομικές παραβάσεις δεν έχουν συντελεστεί εντός περιοχής UNESCO και εντός αρχαιολογικής ζώνης Α και β) τα αρμόδια όργανα 3 του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν έχουν πιστοποιήσει με προηγούμενη διοικητική πράξη τους ότι προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο από το ν.3028/2002 πολιτιστικό αγαθό.»

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ΦΕΚ-1255/Β/05-04-2018:
«*Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΑ, που λειτουργούν σε επίπεδο Διεύθυνσης,*

εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των Κεντρικών Συμβουλίων (παρ. 5 του άρθρου 50 του ν. 3028/2002) και κατά λόγον αρμοδιότητας της κάθε Υπηρεσίας σύμφωνα με τον Οργανισμό του ΥΠΠΟΑ, ως εξής:
Α. Στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών
32. Η παροχή σύμφωνης γνώμης μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων, που προηγείται της υπαγωγής για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή τακτοποίηση αυθαιρέτων χρήσεων σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν υπερβαίνει τα 100 τ.μ. και δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους. Η παροχή σύμφωνης γνώμης κατά τα ανωτέρω δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον, κατά τις διατάξεις του άρθρου 116, παρ. 9 και 10 του ν. 4495/2017.»

Την διαδικασία και τα δικαιολογητικά δεν τα γνωρίζουμε καθότι δεν υπάρχει σχετική απόφαση που να τα καθορίζει. Σίγουρα θα απαιτηθούν όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 καθώς και όψεις. Σαν πρώτο βήμα θα πρέπει να απευθυνθείτε με αίτηση στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων όπου θα σας καθοδηγήσουν ακριβέστερα διότι οι αρμοδιότητες του συγκεκριμένου Υπουργείου είναι αρκετά πολύπλοκες. Σε κάθε περίπτωση οπλιστείτε με υπομονή.

Όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης. Δείτε σχετικά και το Έγγραφο ΔΟΚΚ/3411/07.02.2014 όπου θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

1909. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατασκευή διώροφης οικοδομής (μία κατοικία ανά όροφο) με υπερύψωση (μπάζωμα) λόγω της κλίσης του εδάφους, από 0.20 μ έως 1.50 μ. (1.50 στο πρόσωπο του οικοπέδου). Η οικοδομή που έχει κατασκευαστεί έχει υπερύψωση από 0.20 μ έως 2.00 μ. (2.00 στο πρόσωπο του οικοπέδου), δεν παραβιάζεται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά έχει δημιουργηθεί χώρος κάτω από το προβλεπόμενο ισόγειο, καθαρού ύψους 1.98 μ εν μέρει υπόγειος και εν μέρει ισόγειος. Το υπόγειο τμήμα του χώρου επιφάνειας 50 τ.μ. περίπου που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας έχει βοηθητική χρήση. Στο ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. περίπου έχει κατασκευαστεί λουτρό ενώ στον υπόλοιπο χώρο που είναι ενιαίος και χρησιμοποιείται ως αποθήκη υπάρχει νεροχύτης και ντουλάπια κουζίνας. Το ερώτημα μου είναι αν μπορεί και το ισόγειο τμήμα να υπαχθεί στο νόμο ως χώρος μειωτικού συντελεστή λόγω της μορφής του και του καθαρού του ύψους (1.98 μ). Για το συγκεκριμένο αυθαίρετο έγινε αρχικά υπαγωγή στον νόμο με την επιλογή «εκτός παραδοσιακού οικισμού» και πληρώθηκαν παράβολο, ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και δύο δόσεις. Έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα για την αλλαγή επιλογής πεδίου σε παραδοσιακό – διατηρητέο με σκοπό την επιλογή του πεδίου «εντός παραδοσιακού οικισμού με διαδικασία επιτροπής». Είναι αυτή η σωστή επιλογή για την περίπτωση των ιστορικών τόπων; Να υποθέσω ότι τα ποσά που έχουν πληρωθεί θα συμψηφιστούν με το πληρωτέο ποσό όπως θα διαμορφωθεί την ημερομηνία που θα ανέβουν τα αρχεία έγκρισης της επιτροπής και θα γίνει ξανά η υπαγωγή;

Αυτό που θα πρέπει να σας απασχολεί περισσότερο είναι ότι η περίπτωσή σας εμπίπτει στις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116 και κακώς έχει γίνει υπαγωγή πριν την σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων φορέων. Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1905 σχετικά με την διαδικασία. Προφανώς σε περίπτωση αρνητικής γνωμοδότησης θα χαθεί το σύνολο του καταβληθέντος προστίμου καθώς η δήλωση πρέπει να ακυρωθεί. Σε διαφορετική περίπτωση θα γίνει συμψηφισμός.

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν το ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. και αυτό των 50 τ.μ. με βοηθητική χρήση είναι λειτουργικά εξαρτημένα, τότε θεωρούμε ότι δεν μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή, διότι το τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. δεν πληροί τις προϋποθέσεις να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε Ε/Α 1880-Α).
- Εάν δεν είναι λειτουργικά εξαρτημένα, μόνο το τμήμα επιφάνειας 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

1910. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, δυο εξ' αδιαίρετου ιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50%, ανήγειραν δυο ανεξάρτητες κατοικίες, μια για τον καθένα. Οι κατοικίες αυτές κατά τον Νόμο ανήκουν εξ' αδιαίρετου και στους δυο, ενώ στην πραγματικότητα ο καθένας έχει το σπίτι του. Και στις δυο κατοικίες υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες. Ο πρώτος ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες κατασκευές της κατοικίας του, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4495/2017, ενώ ο δεύτερος λόγω οικονομικής δυσχέρειας κωλύεται.
1.Μπορεί ο πρώτος ιδιοκτήτης έχοντας την συναίνεση του δευτέρου να υποβάλλει δήλωση στον Ν4495/2017 ρυθμίζοντας τις υπερβάσεις της μιας κατοικίας?
2.Αν ναι, για τον προσδιορισμό των ποσοστών και της κατηγορίας θα συνυπολογιστούν όλες οι υπερβάσεις και των δυο κατοικιών οι οποίες θα αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης?
Σημείωση: Λόγω της απαγόρευσης συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης στις εκτός σχεδίου περιοχές η ανωτέρω περίπτωση συναντάται ευρέως.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και των δύο κατοικιών από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση επί του ακινήτου (άποψη την οποία έχουμε επαναλάβει και σε προηγούμενες Ε/Α). Επιλεκτική τακτοποίηση (μόνος της μίας εκ των δύο κατοικιών) θεωρούμε ότι θα πρέπει να αποφεύγεται. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ληφθεί και η συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη.

Στην περίπτωση όπου τακτοποιηθούν όλες οι αυθαιρεσίες στο γήπεδο μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«*Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.*

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Ίσως αποτελεί ένα καλό λόγο-αφορμή το παραπάνω ώστε να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων επί του γηπέδου και έπειτα να γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.

1911. Ισχύει ότι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς (ΦΕΚ 292 Δ'/1983) στους οποίους εφαρμόσθηκε το ΦΕΚ 181Δ'/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν στο νόμο 4495, ενώ οι ευρισκόμενες αυθαίρετες κατασκευές στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν.
Δείτε Ε/Α 1901 & 1902.

1912. Σε πολ/κια με Ο.Α. του 1999 έγινε εκ κατασκευής – με τροποποίηση της σύστασης αλλά χωρίς ενημέρωση φακέλου αδείας – συνένωση δυο διαμερισμάτων σε ένα το οποίο συμπεριέλαβε και χώρο από τα κοινόχρηστα. (κοινόχρηστος διάδρομος μεταξύ τους). Πως τακτοποιείται αυτή η περίπτωση;

Η συνένωση των δύο διαμερισμάτων σε ένα τακτοποιείται ως διαφορετική διαμερισμάτωση (άρθρο 100 παρ. 8). Σε περίπτωση που η επιφάνεια του κοινόχρηστου διαδρόμου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε η διαμερισμάτωση καλύπτει και αυτή την υπέρβαση. Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική-τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη τροποποίησής της. Σε περίπτωση που ληφθεί η συναίνεση και των λοιπών ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς (αφορά μόνο την παράβαση της διαμερισμάτωση και όχι τυχόν άλλες αυθαιρεσίες που πιθανόν να υπάρχουν στα άλλα διαμερίσματα του ορόφου).

1913. Σε πολυκατοικία του 1996 το διαμέρισμα Α χωρίστηκε εκ κατασκευής σε Α1 και Α2 με τροποποίηση της σύστασης χωρίς ενημέρωση φακέλου Ο.Α. Το Α1 κατέλαβε και ένα τμήμα 3m2 ημιυπαιθρίου χώρου χωρίς η κατάληψη αυτή να αποτυπώνεται στη σύσταση. Κάνω δήλωση για το Α1 σημειώνοντας στο ίδιο φύλλο καταγραφής μία διαμερισμάτωση και ΥΔ 3m2; Με αυτή τη δήλωση τακτοποιείται αυτομάτως και το Α2; (πολεοδομικά πάντα, η διόρθωση της σύστασης είναι άλλο θέμα)

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε στο ερώτημά σας. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1912.

1914. Ισόγεια (υπερυψωμένη) κατοικία με άδεια του 1979 κατασκευάσθηκε με αυθαίρετη προεξοχή του δαπέδου κατά 0,50m από την Ρ.Γ. ώστε να προκύψει εξώστης σε ύψος 1,00m πάνω από το πεζοδρόμιο ο οποίος δεν εμφανιζόταν σε κανένα σχέδιο της Ο.Α. Είχε γίνει όμως Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» από την υπηρεσία. Θεωρώ την προεξοχή νομίμως υφιστάμενη ή θα πρέπει να κατεδαφιστεί αφού δεν μπορεί να υπαχθεί σε καμία διάταξη του 4495; Στην πρώτη περίπτωση πρέπει να αποδεχθεί η κατασκευή του εξώστη εξ αρχής ή τεκμαίρεται αυτό λόγω του ότι αποτελεί τμήμα του φέροντος οργανισμού;

Το ότι υπάρχει Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» δεν συνεπάγεται ότι θα θεωρηθεί και νομίμως υφιστάμενος ο εξώστης εφόσον δεν υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια. Από την στιγμή που δεν εξασφαλίζεται καθαρό ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνειά του τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν δύναται να τακτοποιηθεί (Δείτε Ε/Α 1685). Επομένως η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του.

Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση στο ν.4495/2017 (ώστε να μην επιβληθούν πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης), όπου στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών*.»

1915. Σε κτίσμα ισόγειο λιθόκτιστο προϋφιστάμενο του 1955 έχει γίνει αυθαίρετη επίσης λιθόκτιστη προσθήκη κατ΄ επέκταση. Το οικόπεδο είναι άρτιο αλλά μη οικοδομήσιμο.
α)Τσεκάρω το ΝΑΙ στην οικοδ. άδεια εφόσον έχω κτίσμα προ 55?
β) Αφαιρώ από την πραγματοποιηθείσα δόμηση της αυθαίρετης προσθήκης το εμβαδόν της φέρουσας πέτρινης τοιχοποιίας της προσθήκης αφού κατά τον χρόνο κατασκευής της το έτος 2010 αυτή δεν προσμετρούσε στον Σ.Δ.?
γ) Αφαιρώ από την πραγμ. δόμηση όλου του κτιρίου τις επιφάνειες της φέρουσας τοιχοποιίας, τόσο δηλαδή από το προ 55 κτίσμα όσο και από την αυθαίρετη προσθήκη?

α) Από την στιγμή που υπάρχει κτίσμα προ του 55 θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια.

β & γ) Η συγκεκριμένη διάταξη της παρ. 6κβ του άρθρου 11 του ΝΟΚ, όπου αναφέρει ότι δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσης του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο λάσπη κ.λπ., εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία η περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά και για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφιστάμενου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

Η παραπάνω διάταξη δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017. Άρα το εμβαδόν της φέρουσας περιμετρικής τοιχοποιίας θα προσμετρηθεί κανονικά στο εμβαδόν που θα δηλωθεί ως ΥΔ.

1916. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο υπάρχει στο δώμα αυθαίρετη κατασκευή 15 τ.μ., ενώ στους υπόλοιπους ορόφους υπάρχουν 15τ.μ. κλειστοί Η/Χ, ενώ το δάπεδο του υπογείου (50 τ.μ.) είναι 0,50 m ψηλότερα. Το υπόγειο στην περίμετρο αποτελείται από περιμετρικά τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος. Με βάση την περίπτωση ι) του αρ.2 του ΦΕΚ 1643 περί Μ.Σ.Ε. στο «σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών» που θα συγκριθούν με τα 25 τ.μ. αθροίζονται τα τετραγωνικά όλων των προαναφερόμενων παραβάσεων ή εξαιρούνται αυτά των ημιυπαίθριων και του υπογείου οπότε δεν απαιτείται;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν θα προσμετρηθούν τα εμβαδά των Η/Χ (περίπτωση α του άρθρου 2) που κλείστηκαν καθώς και του υπογείου που το δάπεδό του κατασκευάστηκε ψηλότερα (αντίστοιχη είναι η περίπτωση ζ του άρθρου 2), εφόσον αποτελείται από περιμετρικά τοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, στο άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών που θα ελεγχθεί εάν ξεπερνά τα 25 τ.μ. σύμφωνα με την περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018).

1917. Στο Ν4495 έκανα υπαγωγή αυθαιρέτων λοιπών παραβάσεων, πατάρι εμβαδού 5τμ καθ' επέκταση υφιστάμενου, στο Ν4014/11 και αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.
Για κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο, είχε γίνει ένταξη σε προηγούμενους νόμους με περαιωμένες στο Ν3843/10 και στο Ν4014/11 από άλλο συνάδελφο.
Σήμερα ο ιδιοκτήτης αναθέτει σε εμένα την ΕΕΔΜΚ, οπότε πρέπει το κτίριο να ελεγχθεί ως προς την νομιμότητά του.
Διαπίστωσα αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση των μέχρι σήμερα υπαγωγών στους προηγούμενους νόμους που ο χρόνος κατασκευής τους τεκμαίρεται από την κατασκευή του κτιρίου. Επίσης οι κατασκευές αυτές που εντάσσω σήμερα στο νόμο εμπίπτουν στις απαλλαγές από ΜΣΕ.
Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:
α) Εφόσον οι αυθαιρεσίες στους προηγούμενους νόμους είναι περαιωμένες από άλλο συνάδελφο, εγώ μπορώ να εντάξω τα υπόλοιπα αυθαίρετα που είτε είχε γίνει επιλεκτική φαντάζομαι τακτοποίηση είτε δεν τα περιελάμβαναν οι κατά καιρούς νόμοι και δεν είχαν ενταχθεί; Απλά στα σχέδιά μου κάνω αναφορά στις επιφάνειες με τις αντίστοιχες δηλώσεις;
β) Οι αυθαίρετες κατασκευές που εντάσσω σήμερα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις από ΜΣΕ. Συγκεντρωτικά αν ελεγχθεί το κτίριο και με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές απαιτείται ΜΣΕ.
Μπορώ να αναφέρω στην Τεχνική έκθεσή μου ότι με την ταυτότητα των κτιρίων θα απαιτηθεί έλεγχος στατικής επάρκειας για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ώστε να μην χρειαστεί να την υποβάλλω σήμερα;

Α) Η γνώμη μας είναι ότι για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε περίπτωση μη ύπαρξης σύστασης, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μια δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017 για κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί ότι για ήδη υποβληθείσα υπαγωγή (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013) δεν έχουν υπαχθεί αυθαίρετες κατασκευές, θα πρέπει να μεταφέρεται η δήλωση στο ν.4495/2017 και να δηλώνονται και ΟΧΙ να υποβάλλεται συμπληρωματική νέα δήλωση τακτοποίησης.

Εφόσον το παραπάνω δεν δύναται να πραγματοποιηθεί, η γνώμη μας είναι να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο α ερώτημά σας. Δηλαδή στα σχέδια της τακτοποίησή σας να γίνει αναφορά στις συγκεκριμένες επιφάνειες με αντίστοιχη παραπομπή στις δηλώσεις τακτοποίησης.

Β) Δυστυχώς το συγκεκριμένο ζήτημα δεν διευκρινίζεται ούτε στο κείμενο του ν.4495/2017 αλλά ούτε και στην υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Ανάλογο ερώτημα γεννάται και σε περίπτωση κτιρίου με σύσταση Ο.Ι. όταν υπάρχουν αυθαιρεσίες σε κάθε μία από αυτές. Μπορεί από τον έλεγχο απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας σε κάθε μία ξεχωριστά από αυτές να μην προκύπτει απαίτηση αλλά εάν εξεταστεί συνολικά το κτίριο σαν ενιαίο να απαιτείται. Το εάν με βάση την παρ. 1ζ του άρθρου 54 του ν.4495/2017 απαιτηθεί στις παραπάνω περιπτώσεις μελέτη στατικής επάρκειας, όταν εφαρμοστεί η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, είναι κάτι που θα πρέπει να διευκρινιστεί.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, που εντάσσονται τώρα στο ν.4495/2017, εμπίπτουν στις εξαιρέσεις από την απαίτηση Μελέτης Στατικής Επάρκειας, θα υποβάλλεται απλά τεχνική έκθεση.

1918. Έχω κάποιες διαφωνίες σχετικά με την Ε/Α 1885 και την απαίτηση άμεσης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και θα ήθελα την άποψή σας για αυτό.
Καταρχήν χρησιμοποιείτε την ανακοίνωση του ΤΕΕ και το τμήμα αυτής " δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν". Ωστόσο το τμήμα αυτό της ανακοίνωσης ΔΕΝ περιέχεται, αν δεν κάνω λάθος, έτσι ακριβώς μέσα στην ΚΥΑ 27454/2631, όπου αναφέρει ότι "ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά". Η επισήμανση του ΤΕΕ ειδικά για την μελέτη στατικής επάρκειας θεωρώ ότι είναι αυθαίρετη, καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας ΔΕΝ είναι στα απαραίτητα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (εννοώ φυσικά για τις περιπτώσεις που βάσει του νόμου αρκούσε η υποβολή δελτίου δομικής τρωτότητας) ή απλώς το ΤΕΕ αναφέρει την μελέτη στατικής επάρκειας για τις περιπτώσεις που πράγματι χρειαζόταν και με τον Ν.4178/13 και όχι για τις περιπτώσεις που αρκούσε το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. και προέκυψε μεταγενέστερα η απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας λόγω του βαθμού επικινδυνότητας.
Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας προέκυψε από μεταγενέστερο νόμο! Είναι τραγικό να θέτεις ουσιαστικά στον αέρα υποθέσεις που θεωρητικά είχαν λήξει (κι ελπίζω κάποιος να έχει το κουράγιο και την οικονομική δυνατότητα να κινηθεί νομικά εναντίον αυτής της παράλογης απαίτησης), αλλά αυτό έχει ξανασυζητηθεί και δεν είναι της παρούσας. Πέραν αυτού όμως ο Ν.4495/17, ο οποίος δεν άλλαξε στο σημείο αυτό ούτε με τον Ν.4546/18, ορίζει ρητώς στο άρθρο 99/παρ.η ότι "για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ".
Συνεπώς σε ολοκληρωμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων του Ν.4178/13, που ξαφνικά προέκυψε απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας (...) θεωρώ ξεκάθαρο απ' τα παραπάνω ότι η μελέτη αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται στα απαιτούμενα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (της ρύθμισης δηλαδή), αλλά στα απαιτούμενα δικαιολογητικά της ταυτότητας κτιρίου, όταν κι όποτε αυτή απαιτηθεί. Αυτό άλλωστε είναι και το λογικό και επαγγελματικά, αφού έτσι θα αφορά ξεκάθαρα μια νεότερη συμφωνία του μηχανικού με τον εργοδότη, αντί του να απαιτηθεί ξαφνικά απ' τον μηχανικό να εκπονήσει μια μελέτη που αρχικά δεν προβλεπόταν σε ένα έργο για το οποίο έχει πληρωθεί κι έχει εκπληρώσει την συμβατική του υποχρέωση.
Πέραν των παραπάνω θα ήθελα να κάνω και μια συναφή ερώτηση. Έστω περίπτωση ρύθμισης με τον Ν.4178/13 (ολοκληρωμένης) με ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ υψηλής επικινδυνότητας, άρα υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Αν οι ρυθμιζόμενες αυθαιρεσίες ανήκουν στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του Ν.4495/17 (που ουσιαστικά είναι ίδιες και στον 4178/13) δεν υπάρχει τελικά η απαίτηση στατικής μελέτης ή για να μην απαιτηθεί πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στον Ν.4495/17; Το ρωτάω, γιατί στις εξαιρέσεις αναφέρονται οι Κατηγορίες 1,2,3 του Ν.4495/17, χωρίς να γίνεται πουθενά μνεία για τις αντίστοιχες περιπτώσεις του Ν.4178/13, όπου δεν υπάρχουν εξαιρέσεις παρά μόνο επαφίεται η απαίτηση στατικής μελέτης στο αποτέλεσμα του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ.!

Σχετικά με την παρατήρησή σας για το χρόνο υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας θα συμφωνήσουμε μαζί σας (έχει ήδη διορθωθεί και η Ε/Α 1885). Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης).

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την

εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, σύμφωνα με το ν.4178/2013 για αυθαιρεσίες που ανήκαν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3 δεν γινόταν έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ούτε υποβαλλόταν ΔΕΔΟΤΑ. Άρα, δεν υπάρχει υποχρέωση ελέγχου σε αυτές τις περιπτώσεις (δεν απαιτείται σύμφωνα με το ν.4495/2017 υποβολή ΜΣΕ). Υποχρέωση υπήρχε μόνο σε περίπτωση κτιρίου όπου υπήρχαν αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 σε συνδυασμό με αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 4 ή 5 (δηλαδή υπήρχαν και αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις με παλαιότητα μετά την 01.01.1983) όπου έπρεπε να γίνει έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή να υποβληθεί ΔΕΔΟΤΑ για το σύνολο του κτιρίου.

1919. Σε τετραώροφη οικοδομή με δώμα και δύο υπόγεια με Ο.Α. έτους 1977 έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του Β' Υπογείου εμβαδού 210 τ.μ. από αποθήκη σε συνεργείο αυτοκινήτων.
Όλοι οι όροφοι της οικοδομής έχουν το ίδιο εμβαδόν.
Το θέμα είναι αν απαιτείται Μ.Σ.Ε.
Σημειώνω αποσπάσματα της κείμενης Νομοθεσίας :
Παρ. (η) / (ββ) / (στστστ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.
Παρ. (η) / (ββ) / (ζζζ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από 30% του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.
Παρ. (γγ) άρθρου 1 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Απαιτείται Μ.Σ.Ε. για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.
Παρ. (ε) άρθρου 2 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 1918, από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου η) «στατικός έλεγχος παραβάσεων» του άρθρου 99 του ν.4495/2017, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με τις προϋποθέσεις εφαρμογής της.

Η περίπτωσή σας εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης καθώς η αλλαγή χρήσης του Β υπογείου από αποθηκευτικό χώρο σε συνεργείο αυτοκινήτων δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% και επομένως δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού (τα φορτία μεταβιβάζονται στο έδαφος μέσω της εδαφόπλακας του Β υπογείου).

Κατά τη γνώμη μας, η περίπτωσή σας εμπίπτει και στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Παρόλο που με μια πρώτη ανάγνωση συμπεραίνει κανείς ότι η περίπτωση ε του άρθρου 2 αφορά την κατασκευή εντελώς αυθαίρετων υπόγειων χώρων (δλδ που δεν προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια), θεωρούμε ότι κάτι τέτοιο δεν ισχύει. Δεν μπορεί ένα εντελώς αυθαίρετο υπόγειο με χρήση συνεργείου αυτοκινήτου να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ένα υπόγειο το οποίο προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, π.χ. σαν αποθηκευτικός χώρος, και έχει μετατραπεί σε συνεργείο αυτοκινήτων να απαιτεί υποβολή ΜΣΕ.

1920. Παρακαλώ την άποψή/επιβεβαίωσή σας στο παρακάτω θέμα.
Φωταγωγός σε κτίριο κατοικίας έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε Ασανσέρ.
1) Η παράβαση δηλώνεται ως λοιπή παράβαση ανεξάρτητα αν πληρούνται οι προδιαγραφές για ασανσέρ.
2) Δεν χρειάζεται τεχνική έκθεση Η/Μ εγκαταστάσεων αφού πρόκειται για κατοικία.
3) Δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη διάταξη για αυθαίρετους ανελκυστήρες όσον αφορά την απαίτηση ή μη Μελέτης Στατικής Επάρκειας.

1) Η συγκεκριμένη παράβαση, όπως σωστά αναφέρετε, θα δηλωθεί ως λοιπή παράβαση.

2) Συμφωνούμε ότι δεν απαιτείται για την τακτοποίηση τεχνική έκθεση Η/Μ σύμφωνα με την παρ. θ του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

3) Θεωρούμε ότι η παραπάνω αυθαιρεσία εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017» και υποβάλλεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και όχι μελέτη στατικής επάρκειας.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ισχύουν τα όσα προβλέπονται με βάση την κείμενη νομοθεσία για τη νόμιμη λειτουργία του ανελκυστήρα ανεξαρτήτως της υπαγωγής του στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1921. Για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων είναι ξεκάθαρο ότι σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, αυτά συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου (άρθρο 100,2).
Αντίθετα για τον υπολογισμό της κατηγορίας δεν αναφέρεται πουθενά σύγκριση με τα αναλογούντα χιλιοστά, αλλά με αυτά που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής (γενικά). Μήπως αυτός είναι ένας τρόπος του νομοθέτη να υπαχθούν στην κατ. 4 περισσότερα αυθαίρετα και άρα να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση?
Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαιρέτων που τα χιλιοστά που τους αναλογούν είναι μικρότερα από αυτά που θα έπρεπε να έχουν λόγω του εμβαδού-δόμησής τους και τα οποία αυτόματα κατατάσσονται στην κατ.5 χωρίς απαραίτητα να έχουν μεγάλες παραβάσεις.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου 4495/2017, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση της κατηγορίας, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Κάτι ανάλογο είχε διευκρινιστεί και για το ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 3/01.10.2013 στο εδάφιο 33 για την Κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας θεωρούμε ότι εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διευκρίνηση της εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.*»

1922. Στα ποσοστά παραβίασης κάλυψης και δόμησης και στα ποσοστά επιβάρυνσης προστίμου θα συνυπολογιστεί το εμβαδόν αυθαίρετης ανεξάρτητης από το κυρίως κτίσμα αποθήκης κατηγορίας 3 ή όχι?

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. <u>Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών</u> συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι **κλειστοί χώροι κύριας χρήσης** που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιβιβ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως χώρος κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

1923. Αυθαίρετα που περαίωσαν τη διαδικασία του 3843, πώς εξασφαλίζουν την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ.1,β,αα και ββ? Χρειάζεται να κάνουν κάποια ενέργεια ή υπερισχύει το εν λόγω άρθρο, έναντι των διατάξεων του 3843, για διατήρηση 30 ετών?
Προτείνετε να καλέσουμε τους ιδιοκτήτες με τα περαιωμένα με τον 3843 να υπαχθούν στο άρθρο 88 παρ.1,β πληρώνοντας το παράβολο, εφόσον ανήκουν στην κατηγορία 5?

Η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.*

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

Η συγκεκριμένη διάταξη ως μεταγενέστερη υπερισχύει έναντι των διατάξεων του ν.3843/2010 που προέβλεπαν διατήρηση για 40 χρόνια. Δεν απαιτείται να γίνει καμία ενέργεια στην συγκεκριμένη περίπτωση.

Για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, προφανώς αποτελεί την προτεινόμενη λύση η υπαγωγή στο άρθρο 88 όταν δεν ισχύουν τα αα ή ββ της παρ. 1β του άρθρου 88. Μην ξεχνάτε ότι ο έλεγχος της κατηγορίας 4, σύμφωνα με το ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως στο ν.4178/2013. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 σε ποια κατηγορία μπορεί να γίνει υπαγωγή. Μην ξεχνάτε ότι και στην χειρότερη περίπτωση υπαγωγής στην κατηγορία 5, υπό προϋποθέσεις μελλοντικά, μπορεί οι κατασκευές που υπάγονται σε αυτήν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης (άρθρο 96 παρ. ε – ββ του ν.4495/2017).

1924. Έχω αναλάβει την τακτοποίηση οικοδομής με υπέρβαση στερεού. Η υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους στερεού δόμησης είναι μεγαλύτερη του 20%, όμως το ύψος της οικοδομής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. (ύψος κτιρίου 16.60μ, επιτρεπόμενο ύψος 26.00μ). Είναι δυνατή η ένταξη στην κατηγορία 4 των υπερβάσεων του ορόφου που έχει την ως άνω υπέρβαση στερεού;

Ο νόμος δεν αναφέρει σε κανένα σημείο το ιδεατό στερεό και υπολογισμό προστίμου ή απαγόρευση υπαγωγής λόγω υπέρβασής του. Επομένως, θεωρούμε ότι στην περίπτωσή σας, εφόσον δεν συντρέχει και υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) και δύναται να ενταχθεί στην κατηγορία 4.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό.

1925. Σχετικά με την υπ’ αριθμόν 1794 ερωτ/ντηση θα ήθελα να κάνω το εξής ερώτημα: Δεδομένου ότι η άδεια νομιμοποίησης αποτελεί απαραίτητο δικαιολογητικό για την ολοκλήρωση της υπαγωγής στο Ν.4178/2013. Στην περίπτωση που υποβλήθηκε φάκελος στην Υπηρεσία Δόμησης και έληξε όμως το χρονικό διάστημα των 4 ετών (από την πληρωμή του παραβόλου) για την έκδοση της σχετικής άδειας, αλλά προλαβαίνει να εκδοθεί η άδεια πριν τις 3/5/2019, ποια είναι η σωστή διαδικασία; Μπορεί να εκδοθεί η άδεια με το παλιό νόμο ή πρέπει να μεταφερθεί στο νέο νόμο; Γνωρίζετε ποια διαδικασία πρέπει να εφαρμόσουν οι υπηρεσίες δόμησης σε τέτοιες περιπτώσεις;

Η παρ. 1 α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 ανέφερε ότι:

«Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.

*Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. **Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος**.»*

Επομένως, εφόσον ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του αιτούντος (αλλά π.χ. λόγω καθυστέρησης της Υ.ΔΟΜ) και η άδεια δύναται να εκδοθεί πριν τις 3/5/2019 μπορεί να εκδοθεί και αντίστοιχα να οριστικοποιηθεί και η δήλωση του ν.4178/2013.

Η ασφαλέστερη όμως λύση αλλά και ανέξοδη, κατά την γνώμη μας, είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η αντικατάσταση της δήλωσης του ν.4178/2013 στον κατατεθειμένο φάκελο.

1926. Όταν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή χωρίς χιλιοστά πχ. αυθαίρετος όροφος ή αυθαίρετη κατασκευή στην pilotis μιας πολυκατοικίας, πως χειρίζομαι την υπόθεση για τον υπολογισμό του προστίμου σε περίπτωση που δεν έχω έναν ιδιοκτήτη στο κτήριο ή δεν κάνω κοινή δήλωση, αφού είναι προαπαιτούμενο να επιμερίσω τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας?

Θα χρησιμοποιήσω τον δυσμενέστερο συντελεστή, δηλαδή υπέρβαση δόμησης >200% ή λόγω του ότι δεν υπάρχουν χιλιοστά θα προσκομίσω υπεύθυνες δηλώσεις από τους λοιπούς ιδιοκτήτες ότι επιτρέπουν τη ρύθμιση αφού θεωρείται κοινόχρηστος χώρος?

Υπάρχει περίπτωση αν ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου χώρου έχει και επιπλέον δικαιώματα στο κτήριο (έχει κάνει την ανοιχτή θέση στάθμευσης γκαρσονιερα και παράλληλα είναι και ιδιοκτήτης 2 διαμερισμάτων στην πολυκατοικία) να χρησιμοποιηθούν αυτοί οι συντελεστές για τον επιμερισμό των επιτρεπόμενων στοιχείων δόμησης?

Γενικά, υπάρχει κάποια οδηγία για τις παραπάνω περιπτώσεις σε εγκυκλίους ή στο νόμο?

Δυστυχώς δεν υπάρχει κάποια οδηγία για τις περιπτώσεις που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον υποβάλλεται ξεχωριστή υπαγωγή για αυθαίρετη κοινόχρηστη κατασκευή θα πρέπει στην δήλωση να ενταχθούν και όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται στους κοινόχρηστους χώρους. Π.χ. εάν έχουμε κατασκευή αυθαίρετου ορόφου και μετατροπή Pilotis σε κατοικία, τα οποία δεν περιγράφονται στην σύσταση και επομένως είναι κοινόχρηστοι χώροι, θα πρέπει η δήλωση να περιλαμβάνει και τις δύο αυθαιρεσίες και όχι μόνο την μία.

Επίσης, θεωρούμε ότι σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης για τα κοινόχρηστα, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τη εύρεση των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας, πρέπει να συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).

Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 άρθ. 98 του ν.4495/2017)

1927. Ο νόμος αναφέρει πως για τον υπολογισμό του προστίμου παίρνουμε υπόψιν την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου. Έχω περίπτωση όπου το οικόπεδο βρίσκεται στη συμβολή δύο οδών. Ο συμβολαιογράφος σύμφωνα με το σύστημα που υπολογίζει την ΤΖ μου δίνει μια τιμή 1500€ (1250€ με τις καινούριες) για αυτά τα διαμερίσματα που κοιτάν στον κεντρικό δρόμο και μία τιμή 1100€ (1050€ με τις καινούριες) για τα διαμερίσματα που βλέπουν στον πίσω δρόμο, ο οποίος σημειωτέων υπάρχει στο σχέδιο πόλης αλλά δεν έχει ακόμη διανοιχθεί. Υπάρχει κάποια οδηγία για το αν χρησιμοποιώ τη δυσμενέστερη όταν έχω σε οικόπεδο παραπάνω της μιας τιμή ζώνης ή υπολογίζω το πρόστιμο ανάλογα με το που έχει πρόσοψη το διαμέρισμα? Έχει σημασία αν έχει διανοιχθεί ο δρόμος με τη μικρότερη τιμή ζώνης? Τέλος, για τον υπολογισμό του προστίμου με τον ν.3843/10 χρησιμοποιήθηκαν και οι δυο τιμές ζώνης, ανάλογα με τη θέση των ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

Δυστυχώς δεν υπάρχει οδηγία σχετικά με το πως πρέπει να αντιμετωπίζονται περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφετε στο ερώτημά σας. Ότι πιο κοντινό έχουμε είναι ο ορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ. Ο υπολογισμός γίνεται ανά Ο.Ι., π.χ. στην οικοδομή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσωπο προς τον κεντρικό δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1500 € ενώ αυτά που έχουν πρόσωπο μόνο στον πίσω δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1100 €. Το ότι είναι αδιάνοιχτος ο δρόμος, από όσο γνωρίζουμε, δεν διαφοροποιεί τα παραπάνω.

1928. Σε μία πολυκατοικία οι θέσεις στάθμευσης στη πραγματικότητα είναι διαφορετικές από την άδεια και οι οποίες είναι παρακολουθήματα διαμερισμάτων. Θα κάνω μία δήλωση για τις θέσεις στάθμευσης όλων των ιδιοκτητών και θα ερευνήσω αν έχει και άλλες αυθαιρεσίες η πυλωτή? Θα πρέπει να ελέγξω και τα διαμερίσματα? Επίσης οι θέσεις στάθμευσης θα πρέπει να είναι πολεοδομικά σωστές δηλ. 4,50χ2.25?

Η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε διαφορετική χωροθέτηση **των υποχρεωτικά προβλεπόμενων** από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981. Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 98728/7722/93 (ΦΕΚ-167/Δ/2-3-93) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων, οι ελάχιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις για θέση στάθμευσης είναι 4.50x2.25 υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το Παράρτημα Α.

Επομένως, εάν οι διαστάσεις των θέσεων στάθμευσης είναι ίδιες με αυτές του σχεδίου της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981 μπορεί να γίνει χρήση της παρ. 9 του άρθρου 100. Αλλιώς, θα πρέπει να δηλωθεί με άλλο τρόπο (ως μια λοιπή παράβαση - μιλάμε για το ίδιο πράγμα με άλλα λόγια). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 592.

Εφόσον υπάρχουν αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους και αποτελεί επιλογή των συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου η τακτοποίησή τους, μπορεί στην δήλωση υπαγωγής που θα υποβληθεί για τα κοινόχρηστα – κοινόκτητα να συμπεριληφθεί και η παραπάνω διαφοροποίηση. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 του άρθρου 98). Επίσης, η διαφοροποίηση αυτή θα μπορούσε να συμπεριληφθεί και σε τυχόν δήλωση τακτοποίησης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει η αποκλειστική χρήση μίας εκ των θέσεων στάθμευσης.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελέγξετε στα σχέδια της σύστασης, εάν ταυτίζονται οι θέσεις στάθμευσης με την πραγματική τους θέση. Οι θέσεις στάθμευσης, ως παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, αποτελούν κοινόκτητα τμήματα όπου η αποκλειστική τους χρήση ανήκει στους εκάστοτε ιδιοκτήτες αυτών. Εάν δεν υπάρχει ταύτιση με τα σχέδια της σύστασης, απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών. Καλό είναι να ληφθεί και η άποψη ενός συμβολαιογράφου για το εάν απαιτείται να γίνει κάποια περαιτέρω ενέργεια (π.χ. τροποποίηση σύστασης) σε περίπτωση μεταβίβασης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει θέση στάθμευσης.

Επισημαίνουμε ότι η γνώμη μας σε περιπτώσεις μεταβίβασης αυτοτελών διαμερισμάτων, τα οποία έχουν παρακολουθήματα ή χώρους αποκλειστικής χρήσης, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαιρεσίες και μετά να γίνεται η όποια συμβολαιογραφική πράξη, παρόλο που ο νόμος (άρθρο 83 παρ. 2β) μας δίνει το δικαίωμα να εκδώσουμε βεβαίωση, αφού σε αυτήν δηλώνουμε ότι στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ***μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου***, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

1929. Καταθέτω κάτωθι ερώτημα για Ν. 4495/17 και σας παρακαλώ πολύ για άποψή σας, λόγω σύγχυσης απόψεων (άποψη οικείας ΥΔΟΜ, Νομοθεσία Ν. 4495, ημερίδες κλπ)
Σε εκτός σχεδίου περιοχής γήπεδο, υφίσταται κτίριο ισόγειας αποθήκης με περίγραμμα το προβλεπόμενο της ΟΑ του 1995, αλλά με παραβίαση των πλαγίων ορίων των 15μ και υπέρβαση ύψους .
Το τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των πλαγίων ορίων θα χρεωθεί την ΥΔ και το υπόλοιπο τμήμα, που εύλογα είναι στατικά εξαρτημένο με αυτό που έχει την παραβίαση, παρόλο που είναι σύννομο θα χρεωθεί με το πρόστιμο των συννόμων άρθρου 106 ?? (επιλογή τύπου Αυθαιρεσίας)
Με τον τρόπο αυτό, μικρή παραβίαση πλαγίων ορίων μεγάλων σε εμβαδόν εγκαταστάσεων (βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, εμπορικών αποθηκών) οδηγεί σε επιβολή προστίμων που δεν χρεώνονταν με προηγούμενους νόμους.
Μήπως αυτό κατ΄ αναλογία οδηγεί και σε χρέωση υπερβάσεων των συννόμων τμημάτων οποιουδήποτε διαμερίσματος ή κτίσματος που κατά το λοιπό μικρό τμήμα τους παραβιάζουν πχ το Δ ή πλάγια όρια ???

Για την περίπτωσή σας αντιλαμβανόμαστε, σύμφωνα με τα όσα αναφέρετε, ότι υπάρχει μετακίνηση της ισόγειας αποθήκης σε μη σύννομη θέση (τμήμα της βρίσκεται πλέον εντός των πλάγιων ορίων) καθώς και υπέρβαση ύψους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς το σχήμα και τη θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια τακτοποιείται και ότι καλύπτεται θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 306 (ii), 381 (e), 780, 1053, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846.

Η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης :*

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Εφόσον από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τα εγκεκριμένα, προκύπτει ότι και το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων απαιτείται να δηλωθεί, σύμφωνα με τα όσα αναφέρουμε στην 2η παράγραφο της απάντησή μας, και δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση (ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 & υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι η υπέρβαση ύψους που αναφέρετε ότι υπάρχει να μην οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής), τότε:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός των πλάγιων ορίων. Θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και Υπέρβαση Πλάγιων αποστάσεων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση». Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:
    - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.
    - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής το ειδικό πρόστιμο για

  την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
  - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.
- Σε διαφορετικό Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1α, ββ ii)» ώστε να καταβληθεί το 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Στην περίπτωση όπου δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106, τότε προφανώς στο πεδίο «τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση» και για το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

  - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από εγκεκριμένο ύψος της οικοδομικής άδειας και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
  - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ’ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

1930. Έχει γίνει υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο Ν4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικ. άδειας. Πληρώθηκε το 30% του προστίμου, προκειμένου να γίνει γονική παροχή, με ευθύνη του νέου ιδιοκτήτη να αναλάβει την έκδοση της Οικ. Άδειας. Έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί η εν λόγω άδεια που έχει υποβληθεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη, όχι από υπαιτιότητα δικιά του ή καθυστέρηση της ΥΔομ, αλλά επειδή τελικά απαιτούνται επιπλέον μη προβλεπόμενες αρχικά μελέτες.
Μέχρι την καταληκτική ημερομηνία περαίωσης των δηλώσεων του Ν4178 είναι αδύνατη η έκδοση της Ο.Α., άρα θα κάνω μετάβαση στο Ν4495.
Προκύπτουν λοιπόν οι εξής απορίες σχετικά με την συνέχιση και ολοκλήρωση της διαδικασίας:
α) Η δήλωση του Ν4178 ήταν στο όνομα του πατέρα, σήμερα που έχει γίνει γονική παροχή, το ακίνητο ανήκει στην θυγατέρα. Κατά την μετάβαση μεταφέρονται όλα τα στοιχεία που υπήρχαν στην αρχική δήλωση.
Πώς θα πρέπει να διαχειριστώ τα στοιχεία του ιδιοκτήτη σε αυτή την περίπτωση; Θα βάλω στον "αιτών" τα στοιχεία της κόρης, με αναφορά στα σχόλια των στοιχείων της γονικής παροχής;
β) Ως επακόλουθο του α) ερωτήματος: για την μετάβαση, θα πρέπει να εξασφαλίσω ανάθεση και υπεύθυνη δήλωση για τις αυθαίρετες κατασκευές από το νέο ιδιοκτήτη;
Σύμφωνα με το άρθρο 23, εδάφιο 2 , Ν4178/13 και άρθρο 106, εδάφιο 3, Ν4495: "..η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την έκδοση της Οικ. Άδειας με την καταβολή του 30% και με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος ιδιοκτήτης την υποχρέωση να εκδώσει την σχετική άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο"
Εντός της γονικής παροχής δεν γίνεται ειδική αναφορά στην έκδοση της σχετικής Ο.Α., αλλά αναφέρεται:"...η αφετέρου που παρέλαβε τα παραπάνω ακίνητα, αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των παραπάνω ακινήτων..", άρα η έκδοση Ο.Α. είναι στις υποχρεώσεις που ανέλαβε και ας μην γίνεται ειδική μνεία σε αυτό κατά τον νόμο.

Συμφωνούμε σχετικά με την μεταφορά της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 για τους λόγους που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Α) Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Στα στοιχεία του ιδιοκτήτη θα βάλετε ως αιτών αυτά της κόρης και στα σχόλια της δήλωσης θα αναγράψετε τα στοιχεία της γονικής παροχής καθώς και τον λόγο για τον οποίο η δήλωση μεταφέρθηκε στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Β) Ναι. Θα πρέπει να εξασφαλίσετε την ΥΔ ανάθεσης και την ΥΔ για τις αυθαίρετες κατασκευές του ιδιοκτήτη (άρθρο 99 παρ. β) από την κόρη.

Σχετικά με την τελευταία επισήμανσή σας, θεωρούμε ότι κανονικά θα έπρεπε να είχε γίνει, όπως σωστά αναφέρετε και εσείς, ειδική μνεία στο συμβόλαιο της γονικής παροχής σχετικά με την υποχρέωση έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης από το νέο ιδιοκτήτη. Παρόλα αυτά δεν θεωρούμε ότι η μη αναφορά αποτελεί εμπόδιο στην έκδοσή της.

1931. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ να βγάλω άδεια μικρής κλίμακας για κατασκευή Στεγάστρου μέσα στην υποχρεωτική απόσταση των 15,00μ. από το όριο, βάσει της παρ. λα του άρθρου 29 του Ν. 4495/2017 σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου με ακίνητο που έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Η προϋπόθεση 6ιστ του άρθρου 11 του Ν.4067/2012 αναφέρεται στις κατασκευές του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 «…..με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται», οπότε σύμφωνα με άρθρο 17 του Ν.4067/2012 παρ. 7ια :
«Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4Δ ή δ»
Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4067/2012 Δ είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε : 3,00 μ. + 0,10 Η. Τι ισχύει για τα εκτός σχεδίου;

Αυτά τα οποία αναφέρετε ισχύουν και για εκτός σχεδίου σύμφωνα με το ΝΟΚ. Το Δ για την εύρεση του πλάτους υπολογίζεται από την σχέση 3.00+0.10Η και δεν λαμβάνεται 15 μέτρα.

Άρα εάν Η = 7.50 μέτρα (Η όπως ορίζεται στο άρθρο 3 του ΝΟΚ), το πλάτος του στεγάστρου μπορεί να είναι μέχρι 1/4 x (3.00 + 0.10 x 7.50) = 0.9375 μέτρα εφόσον αναπτύσσεται εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου (εντός της απόστασης 15 μέτρων από το όριο).

1932. Βιομηχανικό κτήριο με χρήση αποθήκης αλλά και με χώρο γραφείων μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 για υπέρβαση ύψους της Οικοδομικής Άδειας <20% χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής;

Η περίπτωση ιγιγ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει:
«*υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια*».

Η παρ. 2 του άρθρου 3 του Κτιριοδομικού κανονισμού αναφέρει ότι:
«*Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς.*
Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύρια χρήσης, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηρισθεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θεωρούμε ότι εάν τα γραφεία εξυπηρετούν αποκλειστικά την αποθήκη τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιγιγ της Κατηγορίας 3.

Σε διαφορετική περίπτωση και εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) και δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 4 (η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση) αφού υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο/ γήπεδο (δείτε σχετικά την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό).

1933. Βιομηχανικό κτήριο έχει υπέρβαση ύψους μικρότερη από 20% του προβλεπόμενου στην Οικοδομική Άδεια χωρίς να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής. Το εμβαδόν του κτηρίου βάσει της Ο.Α. είναι 2400 τ.μ. εκ των οποίων 90 τ.μ. αποτελούν νόμιμο χώρο γραφείων (ισόγειο + πατάρι). Πέραν του χώρου των γραφείων η υπόλοιπη επιφάνεια χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Μπορεί η υπέρβαση του ύψους να υπαχθεί στην παρ. (ιγιγ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96; Αν όχι θα απαιτηθεί Μελέτη Στατικής Επάρκειας για τη μοναδική αυτή υπέρβαση;

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 1932.

Για την απαίτηση Μελέτη Στατικής Επάρκειας, θεωρούμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, μόνο εάν έχει εφαρμογή η περ. ια του άρθρου 2 δεν απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Προφανώς εάν μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 δεν απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

1934. Σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτήριο και εκτός του περιγράμματος αλλά σε επαφή με αυτό υφίστανται αυθαίρετος οικίσκος ψυκτικών μηχανημάτων εμβαδού 4.50 τ.μ. και ύψους 3μ. και αυθαίρετο υπόγειο αντλιοστάσιο εμβαδού 20 τ.μ. Τα τμήματα αυτά θα λάβουν μειωτικό συντελεστή αλλά πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης αφού δεν αποτελούν χώρους κύριας χρήσης; Επίσης στον περιβάλλοντα χώρο υφίσταται ανεξάρτητο κτήριο εμβαδού 3.00 τ.μ. και ύψους 2.50 τ.μ. χωρίς χρήση. Μπορεί να υπαχθεί παρ. (ιβιβ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α (δείτε Ε/Α 1892), θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Εάν ο αριθμητής της παραπάνω πράξης είναι 0, όπως στην περίπτωσή σας, τότε θα επιλεγεί ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, μόνο εάν η χρήση του ανεξάρτητου κτιρίου είναι αποθήκη μπορεί να υπαχθεί στην περ. ιβιβ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96.

1935. Ας υποθέσουμε πως σε κτήριο έχουμε παραβάσεις Κ1, Κ2, Κ3 (5% και αποθήκη έως 15μ2) και μετά το 1983.

α) Για την εκτίμηση της κατηγορίας των παραβάσεων οι οποίες είναι υλοποιημένες μετά το 1983 θα λάβουμε υπ όψιν μας και τις παραβάσεις των άλλων τριών κατηγοριών; Αν έχουμε υπέρβαση του επιτρεπομένου συντελεστή μόνον από τι παραβάσεις Κ1, Κ2, Κ3 πλέον του 40% που αναφέρει ο νόμος για μετάβαση στην Κ5, υποθέτω πως εξακολουθούν να ισχύουν οι κατηγορίες Κ1, Κ2, Κ3. Αν έχουμε μικρή ακόμα παράβαση επιφανείας μετά το 1983, αυτή η υπέρβαση επιφανείας, μια και έχει ξεπεραστεί το όριο του 40% θα πάει κατ' ευθείαν Κ5;

β) Το ερώτημα τίθεται ανάλογα και για τον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης: Οι υπερβάσεις επιφανείας για παραβάσεις κατηγοριών Κ1, Κ2, Κ3 που συνυπάρχουν με παραβάσεις μεταγενέστερες του 1983, συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση του συντελεστή που θα επιβαρύνει τον υπολογισμό του προστίμου Κ2 και Κ4 ή Κ5;

Α) Στην Ε/Α 1735 είχαμε αναλύσει την άποψή μας σχετικά με τον υπολογισμό των ποσοστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Προφανώς, εάν πρέπει για τις μετά το 1983 αυθαίρετες κατασκευές να επιλεγεί η κατηγορία 5, αυτό δεν επηρεάζει την επιλογή κατηγορίας για τις υπόλοιπες. Δηλαδή όσες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 σύμφωνα με το ν.4495/2017 δεν επηρεάζονται.

Δυστυχώς, ακόμη και μια μικρή παράβαση επιφάνειας μετά το 1983, εφόσον αυτή οδηγεί σε υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών δόμησης ή κάλυψης που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

Β) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1892 και 1922, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση του προστίμου) συνυπολογίζονται **ΟΛΟΙ** (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Άρα, οι συντελεστές υπέρβασης που θα υπολογιστούν για την εύρεση του προστίμου θα είναι κοινοί σε όλα τα φύλλα καταγραφής ανεξαρτήτως της κατηγορίας παράβασης που θα επιλεγεί σε αυτά.

1936. Σε αυθαίρετη κατασκευή η οποία σύμφωνα με πρόσφατο τοπογραφικό έχει ανεγερθεί εν μέρει μέσα σε οικόπεδο που ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη, ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου μπορεί να τακτοποιήσει μόνο το κομμάτι που βρίσκεται εντός του δικού του οικοπέδου, κατεδαφίζοντας το κομμάτι εντός ξένης ιδιοκτησίας; Για την κατεδάφιση προβλέπεται κάποια διαδικασία όπως στο Ν.4178/2013 όπου υπήρχε στο σύστημα των αυθαιρέτων νομιμοποίηση προς κατεδάφιση; Αλλιώς για έγκριση εργασιών κατεδάφισης θα πρέπει να τακτοποιήσει τμήμα κτιρίου που είναι σε ξένο οικόπεδο;

Η γνώμη μας είναι να υποβληθούν δύο δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4495/2017 ώστε να πραγματοποιηθεί η διαδικασία που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Η μία δήλωση θα αφορά το τμήμα του αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός της ξένης ιδιοκτησίας και θα κατεδαφιστεί. Στο Φ.Κ. της δήλωσης στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.»

Προφανώς σαν ιδιοκτήτης θα δηλωθεί αυτός στον οποίο ανήκει το οικόπεδο.

Η δεύτερη δήλωση θα αφορά την τακτοποίηση του τμήματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου του πελάτη σας και θα διατηρηθεί.

1937. Πελάτης μου διαθέτει τριώροφη πολυκατοικία με ένα οροφοδιαμέρισμα Α ορόφου και μια μεζονέτα Β και Γ ορόφων, χωρίς να έχει προβεί σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Με παλαιότερες ενέργειες που είχε κάνει είχε τακτοποιήσει μόνο κάποιες από τις υπερβάσεις της μεζονέτας σύμφωνα με το Ν.3843/10 και είχε περαιώσει τη διαδικασία με πλήρη εξόφληση του προστίμου.
Σήμερα, θέλει να προβεί στη δημιουργία συμβολαίου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και πρέπει να εντάξω όλη την πολυκατοικία για τις υπόλοιπες υπερβάσεις στο Ν.4495/17 δηλαδή για εκείνες που δεν είχε εντάξει στο Ν.3843/10. Τι πρέπει λοιπόν να κάνω? Πρέπει να εντάξω στο σημερινό νόμο όλες τις αυθαιρεσίες ακόμα και τις παλιές, και να αφαιρεθεί από το πρόστιμο το ποσό που είχε πληρώσει στην παλαιότερη ρύθμιση βάζοντας στο σύστημα του ΤΕΕ τις παλαιότερες πληρωμές ή μήπως να εντάξω στο Ν.4495/17 μόνο τις υπόλοιπες μη ρυθμισμένες αυθαιρεσίες και να εκδώσω εν συνεχεία βεβαίωση για όλα (παλιά και νέα αυθαίρετα) κάνοντας μνεία στην τεχνική έκθεση?
Ευχαριστώ για τις ενέργειές σας.

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά των υπερβάσεων, είτε την δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περίπτωση β – Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780 και 1923), αρκεί απλά η περιγραφή τους στην Τεχνική Έκθεση και η ανάρτηση αντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσης του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Έγγραφα ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».

Μόνο στην περίπτωση συμψηφισμού εισάγουμε τις παλαιότερες πληρωμές στο σύστημα προς συμψηφισμό.

Θα σας συμβουλεύαμε πρώτα να ελέγξετε όσα αναφέρουμε στην αρχή της απάντησή μας σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αφού ανατρέξετε και στις προηγούμενες Ε/Α μας, και έπειτα να καταλήξετε στην οριστική σας απόφαση.

1938. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί Ο.Α. για βιοτεχνικό κτίριο 595τμ. Σήμερα λόγω ΓΠΣ, στην περιοχή επιτρέπεται μόνον χρήση γεωργική με όρους δόμησης: δόμηση & κάλυψη 150 τμ γεωργικών κτιρίων.
Στο κτίριο κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές της ίδιας χρήσης οι οποίες είναι:
α)μικρή μετακίνηση του υπάρχοντος κτιρίου-> ΥΔ,ΥΚ
β)αυθαίρετες προσθήκες καθ΄ επέκταση και εντός Δ-> ΥΔ, ΥΚ, πλάγια απόσταση
γ)40 τμ γραφείο που εξυπηρετεί την επιχείρηση. Σύνολο αυθαιρέτων 200τμ
Επομένως καταλήγω στα εξής:
Αποδεδειγμένα οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν προ ΓΠΣ άρα επιτρέπεται η ένταξη στο νόμο.
Ως προς την κατηγορία τα αυθαίρετα θα υπολογιστούν είτε με τους τότε είτε με τους τώρα όρους δόμησης (συμφέρει με τους τότε)
Ερώτηση: Τα ποσοστά των επιβαρυντικών συντελεστών θα είναι:
Δόμηση (200/150)*100=133,33% (ΥΔ από 100-200%)
Κάλυψη:(200/150)*100=133,33% (ΥΚ >60%)

Για να μπορεί να υπαχθεί μια συγκεκριμένη χρήση στο ν.4495/2017 θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
ii. Να μη απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας
iii. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο κατασκευής
iv. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο εγκατάστασης της χρήσης

Επειδή για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του προστίμου, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν σήμερα** στην περιοχή του ακινήτου, ο υπολογισμός των επιβαρυντικών συντελεστών θα γίνει με βάση τις πράξεις που έχετε αναγράψει στο ερώτημά σας.

1939. Σε αγροτεμάχιο με εντός αυτού βιομηχανικό κτίριο με οικοδομική άδεια και άλλες αυθαίρετες κατασκευές, το 2002 έγινε καταγγελία για την αυθαίρετη περίφραξη και μετά από αυτοψία της πολεοδομίας, υπολογίστηκε πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης περίπου 3000 ευρώ τα οποία ο υπόχρεος πλήρωσε και κατόπιν προέβη σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης για την περίφραξη καθώς και για κάποιες μικρές ακόμα αυθαίρετες κατασκευές εντός του αγροτεμαχίου.
1.Κάνοντας καινούριο τοπογραφικό με σκοπό να κάνουμε τακτοποίηση του συνόλου των αυθαιρέτων κατασκευών, φαίνεται πως η περίφραξη για την οποία πληρώθηκε το πρόστιμο, δεν είναι στα όρια του πραγματικού οικοπέδου. Σε κάποιο σημείο είναι σε απόσταση 2 μέτρα από το όριο και προς το εσωτερικό του οικοπέδου, σε άλλα σημεία είναι εκτός αγροτεμαχίου και εντός ρέματος. Μπορούμε να θεωρήσουμε ως άκυρη την άδεια νομιμοποίησης γιατί νομιμοποιεί μια περίφραξη η οποία δεν οριοθετεί το πραγματικό οικόπεδο και να συμπεριλάβουμε την περίφραξη στην καινούρια τακτοποίηση; Στην περίπτωση αυτή, θα μπορέσουμε να χρησιμοποιήσουμε το ποσό των 3000 ευρώ που έχει πληρώσει ο υπόχρεος για ελάφρυνση του νέου προστίμου;
2.Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο και τα κτίσματά του, δεν ανήκουν στον πελάτη μας αλλά στην τράπεζα η οποία με leasing τους το νοικιάζει. Μπορεί ο πελάτης ως μισθωτής να κάνει την τακτοποίηση και αν ναι με τι δικαιολογητικό;

1. Άκυρη δεν μπορεί να θεωρηθεί η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί από την ΥΔΟΜ. Μπορείτε όμως να τακτοποιήσετε το τμήμα της περίφραξης που είναι εντός αγροτεμαχίου αλλά **ΟΧΙ** ότι βρίσκεται εκτός ορίων και εντός ρέματος. Επίσης δύναται σύμφωνα με το άρθρο 104 του ν.4495/2017 να συμψηφιστεί το ποσό των 3000 ευρώ που έχει καταβληθεί ως πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Η γνώμη μας είναι ότι η οριστική επίλυση του προβλήματος θα επέλθει μόνο με την κατεδάφιση του μη σύννομου τμήματος της περίφραξης και την κατασκευή νέας στα σωστά όρια του αγροτεμαχίου. Για την κατεδάφισή της θα πρέπει να δηλωθεί στο ν.4495/2017, όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.»*

2. Σύμφωνα με το άρθρο 99 την αίτηση δύναται να υποβάλει ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση. Σε αυτή την περίπτωση μπορείτε να υποβάλλεται στα αρχεία της δήλωσης την μισθωτική σύμβαση.

1940. Τριώροφος οικοδομή κατοικιών με δύο όμοια διαμερίσματα κατ’ όροφο ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες που έχουν ο καθένας τα 3 διαμερίσματα της βόρειας και τα 3 της νότιας πλευράς αντίστοιχα. Μεταξύ τους στα σχέδια υπήρχε φωταγωγός 2,00*3,00 που δεν κατασκευάσθηκε και ο χώρος καταλήφθηκε εξ’ ημισείας από κάθε διαμέρισμα ορόφου (το κάθε διαμέρισμα δηλ. κατέλαβε χώρο 2,00*1,50). Συναίνεση για την τακτοποίηση υπάρχει. Θα γίνει μία δήλωση από κάθε ιδιοκτήτη για τις 3 ιδιοκτησίες του με ξεχωριστό φύλλο καταγραφής για το κάθε διαμέρισμα (Υ.Δ. Κ.Χ. 3,00m2) ή έξι ξεχωριστές δηλώσεις - μία για κάθε διαμέρισμα;

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλο το κτίριο, από την στιγμή που θέλουν και οι δύο να προβούν σε τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α από την στιγμή που θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες), ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του φωταγωγού δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης) θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση (επειδή πρόκειται για τριώροφο κτίριο θα πρέπει να δηλωθεί η διαμερισμάτωση τρεις φορές).

1941. Σε κτίσμα όπου διαπιστώθηκε επέκτασή του εντός των πλαισίων της επιτρεπομένης απόκλισης του 2%, χορηγείται βεβαίωση για μεταβίβαση για το ακίνητο, ως άνευ αυθαιρέτων κατασκευών. Η απόκλιση που όπως είπαμε πληροί την ανοχή του 2%, αφορά τμηματική καταπάτηση πλαγίου ακαλύπτου ως επέκταση του κτίσματος κατά 0,15μ (θα μπορούσε να είναι και εντός πρασιάς). Αν ο νέος ιδιοκτήτης ζητήσει ακολούθως από την ΥΔΟΜ άδεια προσθήκης, θα αποτυπωθεί η καταπάτηση στο διάγραμμα κάλυψης και θα προκύψει απαίτηση ρύθμισης του ακινήτου. Ποια η θέση του μηχανικού ο οποίος έχει χορηγήσει σύμφωνα με τον νόμο βεβαίωση περί μη αυθαιρέτων κατασκευών για το ακίνητο;

Ο νόμος είναι σαφής και διευκρινίζει απόλυτα το συγκεκριμένο ζήτημα στο οποίο αναφέρεστε. Η παρ. 2 του άρθρου 81 αναφέρει ότι: «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.*»

Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το γιατί θα πρέπει να απολογηθεί ο μηχανικός που χορήγησε την βεβαίωση κάνοντας χρήση της παραπάνω διάταξης. Κατά τη γνώμη μας η άδεια προσθήκης μπορεί να εκδοθεί χωρίς την απαίτηση τακτοποίησης αφού η παραπάνω απόκλιση δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή. Προφανώς, η προσθήκη δεν μπορεί να είναι εντός του υποχρεωτικού πλάγιου ακαλύπτου.

1942. Σε αγροτεμάχιο, έκτασης Ε = 6.500 τμ έχουν κτιστεί με άδεια - υφιστάμενα - δύο (2) κτήρια με χρήση βιοτεχνία - βιομηχανία συνολικού εμβαδού (νόμιμη δόμηση) Ε = 1.560 τμ. Επομένως σύμφωνα με τους όρους δόμησης έχουμε επιτρεπόμενη δόμηση 0.90, δηλαδή Ε = 5.850 τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη 30%, δηλαδή Ε = 1.950 τμ. Στο αγροτεμάχιο υπάρχουν επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές, δηλαδή αποθήκες συνολικού εμβαδού Ε = 100 τμ και στο ένα κτήριο δημιουργήθηκε αυθαίρετο υπόγειο - κατ' επέκταση του νόμιμου - εμβαδού Ε = 120τμ με βοηθητική χρήση το οποίο βρίσκεται εντός του νόμιμου περιγράμματος. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του νόμου που αναφέρει πως αν δεν υπερβαίνω τα επιτρεπόμενα μεγέθη τότε θα υπολογίσω το πρόστιμο με τους συντελεστές 0,20 και 0,40 και όχι με το γενικό κανόνα του Παραρτήματος Α? Στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, οι αυθαίρετες κατασκευές δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης (ούτε κάλυψη ούτε δόμηση). Επειδή είναι καινούρια διάταξη μου φάνηκε ευεργετική για τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια σε σχέση με τον γενικό κανόνα (προσθέτω τμ - υπολογίζω με Παράρτημα Α) και σκέφτομαι μήπως εννοεί κάτι άλλο? Δηλαδή αφού δεν έχω υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης υπολογίζω και το υπόγειο με αυτόν τον κανόνα παρόλο που βρίσκεται εντός νόμιμου περιγράμματος του κτηρίου που έχει άδεια ή το υπολογίζω με το Παράρτημα Α συμπληρώνοντας στα φύλλα καταγραφής < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης? Αν τα υπολογίσω με την παρ. 10 του άρθρου 100 , θα επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή για υπόγεια και ισόγειους βοηθητικούς χώρους έως 50τμ?

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.*»

Για την περίπτωσή σας, εφόσον όπως αναφέρετε δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, η παραπάνω διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί μόνο για τις αυθαίρετες αποθήκες συνολικού εμβαδού 100 τ.μ. όπου συντρέχει υπέρβαση κάλυψης και όχι για το αυθαίρετο υπόγειο καθ΄ επέκταση του νομίμως υφιστάμενου για το οποίο δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης (βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος). Επομένως στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμού του προστίμου για τις αυθαίρετες αποθήκες στο πεδίο «Υπέρβαση Δόμησης» θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο «Υπέρβαση Κάλυψης». Ενώ ο υπολογισμός του προστίμου για το αυθαίρετο υπόγειο θα γίνει με το γενικό κανόνα.

Εάν και θεωρούμε άδικη την παραπάνω αντιμετώπιση αυτό δυστυχώς συμπεραίνουμε από το λεκτικό της παρ. 10 του άρθρου 100. Π.χ. εάν σε βιομηχανικό κτίριο έχουμε σε μία περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη ορόφου 100 τ.μ. η οποία καλύπτεται από το νομίμως υφιστάμενο περίγραμμα (άρα δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης) και σε άλλη περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη καθ' επέκταση 100 τ.μ., το πρόστιμο για την πρώτη είναι πολύ μεγαλύτερο από αυτό της δεύτερης.

Η χρήση της διάταξης της παρ. 10 του άρθρου 100 δεν επηρεάζει την δυνατότητα χρήσης των μειωτικών συντελεστών της παρ. 6 του ίδιου άρθρου.

1943. Σε κτήριο κατοικίας, με ΟΑ η οποία αφορούσε μονοκατοικία πέραν αυθαιρεσιών τύπου παραπάνω τμ, ύψος, κλπ έχει γίνει διαμερισμάτωση και πλέον υπάρχουν τέσσερα αυτοτελή διαμερίσματα. Στην τακτοποίηση θα υπάρξει και διαμερισμάτωση. Το πρόστιμο ωστόσο είναι ενιαίο μιας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μετά την ένταξη στον νόμο.
Επειδή τα διαμερίσματα δεν έχουν αποπερατωθεί όλα (δύο είναι ολοκληρωμένα, τα άλλα δύο βρίσκονται στο στάδιο των επιχρισμάτων) γίνεται να γίνει συμψηφισμός του προστίμου με ενεργειακή αναβάθμιση των αποπερατωμένων διαμερισμάτων; αν ναι και των δύο διαμερισμάτων ή μόνο ενός (μιας και θα πρέπει να εκδοθούν από δύο ΠΕΑ για έκαστο); αν ναι αυτό πρέπει να γίνει μετά την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017,
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017)
- και το γεγονός ότι δεν υφίσταται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας την παρούσα χρονική στιγμή,

θεωρούμε ότι δεν είναι εφικτή η χρήση της μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης, αφού αυτό προϋποθέτει την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία. Το ΠΕΑ δεν μπορεί να εκδοθεί για όλο το κτίριο εφόσον τα δύο από τα τέσσερα διαμερίσματα είναι ημιτελή.

Παρόλο που η περίπτωση που περιγράφετε είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται στην παραπάνω απόφαση, η γνώμη μας είναι ότι εφόσον εξοφληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και γίνει η συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορούν να εκδοθούν έπειτα δύο ΠΕΑ (ένα για κάθε αποπερατωμένο διαμέρισμα) ώστε να έχει εφαρμογή η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017) απόφασης:

«*Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι:*

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων, εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

Επομένως ανακύπτει το πρόβλημα ότι αρχικά θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση όπου ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου θα γίνει για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία, αλλά μετά την σύσταση η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης θα πρέπει να εφαρμοστεί μόνο για το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που αντιστοιχεί για το καθένα από τα δύο αποπερατωμένα και αυτοτελή διαμερίσματα.

Μία λύση στο παραπάνω πρόβλημα αποτελεί η επιλογή της δήλωσης σε ξεχωριστό Φ.Κ. των υπερβάσεων κάθε διαμερίσματος που θα αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ώστε να είναι δυνατός ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί σε αυτό και η αντίστοιχη μείωση του με βάση τα έξοδα που του αναλογούν μετέπειτα.

1944. 4495/17: Έχουμε ακίνητο (οικόπεδο με κτίριο) στο οποίο υπάρχει συμβόλαιο του 1983 δωρεάς των 2/3 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από τον πατέρα στο 1ο παιδί και για το 2ο παιδί γίνεται αποδοχή κληρονομιάς με διαθήκη το 2016 (θάνατος το 2015) τμήματος του κτιρίου και οικοπέδου. Συγκεκριμένα στην αποδοχή κληρονομίας περιγράφεται ότι το 2ο παιδί παίρνει ένα τμήμα ισογείου, ένα τμήμα Α' ορόφου, και ένα οικόπεδο (εμβαδό μικρότερο της αρτιότητας) τα οποία αναφέρεται ότι προέκυψαν από άτυπη διανομή από το 1984. Τα όρια μεταξύ των ιδιοκτητών σε κάθε όροφο δε συμπίπτουν σε κάτοψη. Μπορούν να θεωρηθούν μια ανεξάρτητη ιδιοκτησία αυτά που περιγράφονται στην αποδοχή κληρονομιάς του 2ου παιδιού σε σχέση με το υπόλοιπο κτίριο κ οικόπεδο? Επιπλέον τι γίνεται με το γεγονός ότι τα όρια των ιδιοκτησιών δε συμπίπτουν σε κάθε όροφο? Παρακαλώ πολύ αν κάτι δεν είναι σαφές, μπορώ να σας διευκρινίσω περαιτέρω.

Θα πρέπει αρχικά να ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς με έναν συμβολαιογράφο ώστε να καταστεί σαφές το τι ανήκει στο κάθε παιδί και έπειτα να προχωρήσετε σε οποιαδήποτε τακτοποίηση. Το να δοθεί μια τέτοια απάντηση-διευκρίνιση μέσω αυτής εδώ της διαδικασίας είναι αδύνατο.

Επίσης, τα στοιχεία που αναφέρετε στο ερώτημά σας δεν μας βοηθούν στο να προσπαθήσουμε να δώσουμε μια απάντηση και για την διαδικασία τακτοποίησης. Μιλάμε για κτίριο με οικοδομική άδεια ή για εντελώς αυθαίρετο; Εάν υπάρχει οικοδομική άδεια, προβλεπόταν π.χ. δυο διαμερίσματα στον όροφο τα οποία στην πράξη έχουν διαμορφωθεί διαφορετικά (διαμερισμάτωση) ή η περιγραφή της κάθε ιδιοκτησίας στα συμβόλαια δεν ταυτίζεται με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας κατάσταση; Έχει γίνει κατάτμηση στο οικόπεδο ή απλά κάθετη ιδιοκτησία;

Σε κάθε περίπτωση το κάθε παιδί μπορεί να προβεί με μία δήλωση στην τακτοποίηση του συνόλου των διηρημένων ιδιοκτησιών που κατέχει στο όλο οικόπεδο. Επίσης, μπορείτε να υποβάλετε και μια κοινή δήλωση για τα δύο παιδιά τακτοποιώντας το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί του οικοπέδου.

1945. 4495/17: Σύμφωνα με το άρθρο 65, παρ.8 του νόμου 4602/2019, όσον αφορά την τροποποίηση του άρθρου 89 του Ν.4495/17, οι αυθαίρετες κατασκευές εντός της απόστασης από την οριογραμμή του ρέματος παίρνουν συντελεστή επιβάρυνσης ίδιο με της πρασιάς.
Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής σε εκτός σχεδίου που βρίσκεται εντός απόστασης 20μ. από οριογραμμή μεσαίου μη οριοθετημένου ρέματος, κατά αντιστοιχία, παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και πρέπει να μπει στην κατηγορία 5 ή από τη στιγμή που δεν προκύπτει αυτό με σαφήνεια μπορούμε να την εντάξουμε σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία?

Με την παρ. 8 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση πλην της παρούσας.

Η συγκεκριμένη τροποποίηση αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται **μεταξύ** της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Η περίπτωσή σας αφορά εκτός σχεδίου ακίνητο και μεσαίο μη οριοθετημένο ρέμα. Επομένως, ως προσωρινή οριογραμμή αποκλειστικά για την τακτοποίηση με το ν.4495/2017 θεωρείται η γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος. Άρα αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος (δηλαδή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος) δεν επιτρέπεται να ενταχθούν στο νόμο.

Επομένως, δεν είναι δυνατή η ένταξη στο ν.4495/2017 της αυθαίρετης κατασκευής που περιγράφετε στο ερώτημά σας καθώς εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 89.

1946. 4178/13: Αυθαίρετη αποθήκη κατοικίας ορθογωνικής κάτοψης ύψους 3 μέτρων είναι εν μέρει υπόγεια και εν μέρει ισόγεια ως εξής: Η βόρεια πλευρά της έχει οροφή στο επίπεδο του εδάφους 0,00, η νότια πλευρά της έχει δάπεδο στο επίπεδο του εδάφους -3,00 και οι ανατολική και δυτική πλευρά είναι σε επαφή με κεκλιμένο έδαφος σταθερής κλίσης από το 0,00 έως το -3,00. Προκύπτει έτσι ότι η οροφή της μισής κάτοψης βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος. Ωστόσο ο χώρος αυτός είναι ενιαίος, δηλαδή δεν έχει μέσα διαχωριστικούς τοίχους. Μπορώ εγώ να δημιουργήσω ένα νοερό όριο στη μέση της κάτοψης και να θεωρήσω ότι ο χώρος πίσω από αυτήν είναι υπόγειο όποτε να λάβει μειωτικό συντελεστή υπογείου υπέρβασης δόμησης; Εάν ναι, ο χώρος της υπόλοιπης κάτοψης, εάν είναι έως 50m2 μπορεί και αυτός να πάρει μειωτικό συντελεστή ισόγειας αποθήκης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 21 του helpdesk. Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829.

Επειδή στην περίπτωσή σας έχουμε ενιαίο χώρο, η γνώμη μας είναι ότι δεν γίνεται να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή. Μόνο εάν στην μέση της κάτοψης υπήρχε διαχωριστικό στοιχείο (π.χ. τοιχοποιία), ώστε να μπορεί να θεωρηθεί ξεχωριστό τμήμα, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής και σε καμιά περίπτωση απλά θεωρώντας ένα νοερό όριο.

Η χρήση του μειωτικού συντελεστή αφορά μόνο ισόγειους βοηθητικούς χώρους επιφάνειας έως 50 τ.μ. Εάν οι χώροι αυτοί αποτελούν τμήμα ισόγειου ορόφου δεν απαγορεύεται η χρήση του μειωτικού συντελεστή.

1947. 4178/13: Σε διαμέρισμα έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος, έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση, χωρίς μεταβολή της μηχανολογικής εγκατάστασης και έχει επεκταθεί ο εξώστης. Προφανώς δεν απαιτείται αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης, διότι αυτή δεν αποτελεί αυθαιρεσία και απαιτείται αποτύπωση της διαμόρφωσης του κλειστού ημιυπαίθριου.
α) Συμπεραίνω επίσης από την 577 ερωταπάντησή σας ότι δεν απαιτείται καμία αναφορά επί της κάτοψης αδείας για τους εξώστες, διότι αυτοί υπολογίζονται με κατηγορία 3 ή αναλυτικό προϋπολογισμό. Σωστά;
β) Ωστόσο στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να καταλήξω στο ποσό του αναλυτικού προϋπολογισμού. Προκειμένου να γίνει αυτό η τεχνική έκθεση πρέπει να συνοδεύεται από ξεχωριστό σχέδιο κάτοψης των αυθαιρεσιών αναλυτικού προϋπολογισμού ή αρκούν φωτογραφίες και αμυδρή περιγραφή τους;
γ) μπορώ να παραδώσω το τεύχος υπολογισμού αναλυτικού προϋπολογισμού στον ιδιοκτήτη και να μην το επισυνάψω ηλεκτρονικά, αφού δεν είναι προαπαιτούμενο;

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος χώρος και υπάρχει και αλλαγή της εσωτερικής διαρρύθμισης θα πρέπει να υποβληθεί νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης. Έτσι θα υπάρχει ένα εγκεκριμένο σχέδιο που θα μπορεί να επισυναφθεί σε συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη που πιθανόν να απαιτηθεί στο μέλλον.

α, β) Στο νέο σχέδιο θα αποτυπωθούν και θα επισημανθούν όλες οι αυθαιρεσίες ακόμη και αυτές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 ή υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

γ) Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση που αναρτάται στο σύστημα και συμπληρωμένο το Παράρτημα Β του αναλυτικού προϋπολογισμού.

1948. 4178/13: Κτίριο με υπόγειο και ισόγειο 100 m2 έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3 μέτρα κατασκευάζεται με επέκταση 50m2 δηλαδή με 150 m2 έκαστη στάθμη και με το υπόγειο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει συνολικό ύψος ορόφων ως και το παλιό και μάλιστα βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 1m χαμηλότερα από την άδεια. Τόσο για τα 100m2, όσο και για την επέκταση των 50m2 δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους, αλλά από κοινού στα 150m2 γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάτω 1m της πρώτης στάθμης. Σωστά;

Στον αναλυτικό προϋπολογισμό για το ξεμπάζωμα (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) θα συμπεριληφθεί και η διαφοροποίηση της στάθμης κατά (1) ένα μέτρο χαμηλότερα (βάσει της Ε/Α 20 του helpdesk).

1949. 4178/13: Διώροφο κτίριο (ισόγειο 3 μέτρα και α όροφος 3 μέτρα) 6 μέτρων προβλέπεται από άδεια. Το ισόγειο και ο α όροφος κατασκευάζονται χωρίς υπερβάσεις με υψομετρική διαφορά δαπέδου δώματος α ορόφου-δαπέδου ισογείου 6 μέτρα και μάλιστα το δάπεδο του ισογείου βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 0,30 μέτρα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα της αδείας. Ωστόσο στο κτίριο κατασκευάζεται επίσης «υπόγειο» ύψους 3 μέτρων (ενιαία αίθουσα αποθήκης χωρίς χωρίσματα) και ο περιβάλλων χώρος διαμορφώνεται με σταθερή κλίση ώστε από τη μια πλευρά το «υπόγειο» να είναι θαμμένο στο χώμα και από την άλλη να είναι ξεμπαζωμένο. Επίσης κατασκευάζεται ρετιρέ ύψους επίσης 3 μέτρων. Το κτίριο δεν έχει σύσταση οριζόντιας. Κατόπιν τούτων η αυθαιρεσία ύψους αντιμετωπίζεται ως εξής:
Α΄ ΤΡΟΠΟΣ ανά στάθμη: α) Το «υπόγειο» έχει αυθαιρεσία ύψους που για το τμήμα του με οροφή που βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος, δηλαδή για την μισή του επιφάνεια υπολογίζεται με αναλυτικό. Για το υπόλοιπό με συντελεστή υπέρβασης ύψους κανονικά.
β) Ισόγειο και πρώτος όροφος εξετάζονται συνολικά, δε λαμβάνουν υπέρβαση ύψους γιατί κατασκευάστηκαν με συνολικό ύψος 6 μέτρων και μάλιστα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα από την άδεια (το ισόγειο έχει μεγαλύτερο ύψος από την άδεια 3,20 και ο όροφος μικρότερο 2,80, αλλά στο σύνολο δεν υπάρχει διαφορά). Επειδή όμως υπάρχει υποβίβαση του δαπέδου ισογείου κατά 0,30 μέτρα η κατασκευή ισογείου για τα χαμηλότερα 0,30 μέτρα αυτού υπολογίζεται με αναλυτικό.
γ) Το ρετιρέ έχει προφανώς υπέρβαση ύψους >20%.
Β΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Γίνονται οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί στο μισό «υπόγειο» και για τα 0,30 μέτρα ισογείου ως πριν, αλλά η αυθαιρεσία ύψους αθροιστικά ισογείου και υπογείου των 6 μέτρων αποδίδεται σε όσες από τις στάθμες έχουν απόσταση από το επίπεδο του ξεμπαζωμενου χώματος πάνω από 6 μέτρα (ύψος αδείας), δηλαδή στο πρώτο όροφο με υπέρβαση ύψους 3/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 9 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 3m αυτό της αδείας) και στο ρετιρέ με υπέρβαση ύψους 6/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 12 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 6m αυτό της αδείας)
Γ΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Ότι και στον Β΄ τρόπο μόνο που συντελεστή υπέρβασης παίρνει μόνο η τελευταία στάθμη ομοίως με πριν 6/6.
Είναι σωστές οι εναλλακτικές;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών ο βέλτιστος τρόπος αντιμετώπισης του ύψους είναι εξετάζοντας συνολικά το κτίριο και όχι ανά στάθμη. Άρα έχουμε:

1. Θα πραγματοποιηθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για το ξεμπάζωμα (διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας) καθώς και για την υποβίβαση κατά 0,30 μέτρα του δαπέδου του ισογείου δηλαδή του όλου κτιρίου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας στάθμη (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013).
2. Θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του ρετιρέ που υπερβαίνει το εγκεκριμένο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογιστεί από την πράξη (υπέρβαση ύψους οικοδομικής άδειας) / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος από τους όρους δόμησης). Ο αριθμητής προκύπτει από την πράξη (τελικό ύψος κατασκευής με βάση το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια διαμορφωμένο έδαφος --- παρ.2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) – (6 μέτρα ύψος οικοδομικής άδειας).

1950. 4495/17: Σχέδιο Κάτοψης Ισογείου Οικοδομικής Άδειας έτους 1956 αναγράφει λανθασμένες κάποιες από τις εξωτερικές διαστάσεις με αποτέλεσμα να μην προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Η διαπίστωση προκύπτει γραφικά αλλά και από τις εσωτερικές διαστάσεις που είναι ορθές. Με τις γραφικές διαστάσεις προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Τι κάνουμε;

Η γνώμη μας είναι να αγνοηθούν οι αναγραφόμενες εξωτερικές διαστάσεις και να θεωρηθούν ως εγκεκριμένες οι μετρούμενες γραφικά εφόσον με αυτές προκύπτει και το εγκεκριμένο εμβαδόν εκτός και εάν έχει γίνει κάτι εκ του πονηρού. Κάτι το οποίο όμως δεν προκύπτει από τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

1951. 4495/17: Ισόγειο με Οικοδομική Άδεια έτους 1956 έχει παραβιάσει την πλάγια απόσταση της Οικοδομικής Άδειας και την Οικοδομική Γραμμή. Γίνεται απλή αναφορά στα τ.μ. υπέρβαση ή πρέπει να υπολογισθούν και συντελεστές δόμησης, κάλυψης και πλάγιας απόστασης με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης;

Προφανώς στην περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 1 δεν έχει νόημα ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης αφού καταβάλλεται μόνο παράβολο 250 ευρώ σε κάθε περίπτωση. Σε περίπτωση υπαγωγής στις κατηγορίες 2 ή 4 ή 5 τότε θα πρέπει να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης με βάση του ισχύοντες όρους δόμησης.

1952. 4178/13: Το παράβολο κατηγορίας 3 για μικρές αλλαγές του στατικού φορέα είναι ανεξάρτητο από το παράβολο που απαιτείται για λοιπές αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 ή απαιτείται 1 κοινό παράβολο όταν αυτά συνυπάρχουν;

Μικρές αλλαγές του στατικού φορέα που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013 είναι:

- Περίπτωση δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς του έως 10%.
- Περίπτωση ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.
- Περίπτωση ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2%.

Επίσης υπάρχει και η Ε/Α 7 του helpdesk όπου αναφέρει ότι η διαπίστωση μικρής κλίμακας τροποποιήσεων της στατικής μελέτης από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία δεν επιφέρει αλλαγές στη δόμηση, στην κάλυψη και στον όγκο του κτιρίου μπορεί να υπαχθεί στην παρ. ιζ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 ως παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού, εφ' όσον αιτιολογείται επαρκώς στην Τεχνική Έκθεση από τον αρμόδιο μηχανικό.

Η Κατηγορία 3 αφορά «Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις». Οι κατασκευές αυτές, ανεξαρτήτως του αριθμού τους, έχουν οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση με την καταβολή 500 ευρώ. Μπορούν να γίνουν περισσότερα του ενός Φ.Κ. κατηγορίας 3 (ανά μικροπαράβαση) ή εναλλακτικά να γίνει ένα Φ.Κ. για το σύνολο των μικροπαραβάσεων με ανάλυση στην τεχνική έκθεση. Σε κάθε περίπτωση το παράβολο είναι 500 ευρώ όσα Φ.Κ. Κατηγορίας 3 και να δημιουργηθούν.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3, δεν συντάσσετε αναλυτικό προϋπολογισμό, δεν αναγράφετε στο Φ.Κ. αριθμό «λοιπών παραβάσεων», ούτε συμπληρώνετε τ.μ. υπέρβασης.

1953. 4495/17: Γήπεδο με άδεια γραφείων και γήπεδο με άδεια ξενοδοχείου είναι στην πράξη λειτουργικά ενοποιημένα με άδεια ΕΟΤ που αφορά στο σύνολο. Σύμφωνα με παλαιότερη απάντησή σας σε σχετικό ερώτημά μου μπορώ να τακτοποιήσω το σύνολο με μια δήλωση. α) Είναι δυνατόν η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου; β) Στο πρώτο γήπεδο υπάρχει νόμιμο κτίριο 10 μέτρων και επίσης αυθαίρετο κτίριο 8 μέτρων με στάθμη θεμελίωσης 5 μέτρα χαμηλότερα από αυτήν του νόμιμου κτιρίου. Μπορώ να αμελήσω τη διαφορά στη στάθμη θεμελίωσης και το ύψος του νόμιμου κτιρίου να καλύψει την αυθαιρεσία ύψους του αυθαιρέτου; Αν ναι, τότε τα 5 μέτρα υποβάθμισης του αυθαιρέτου μου πρέπει επιπλέον να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Λογικά αναφέρεστε στην Ε/Α 1396.

Α) Παρόλο που είχαμε εκφράσει την άποψη ότι στην περίπτωσή σας και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, θεωρούμε ορθότερο να λειτουργήσετε με τον κανόνα Α+Β+Γ, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου λόγω του ότι οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί για κάθε γήπεδο ξεχωριστά.

Β) Προφανώς για να υπάρχει νόμιμο κτίριο ύψους 10 μέτρων, το αυθαίρετο κτίριο ύψους 8 μέτρων δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας. Επομένως, δεν συντρέχει υπέρβαση - παραβίαση ύψους (δείτε σχετικά την Ε/Α 1837) και επιπλέον δεν απαιτείται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό τα (5) πέντε μέτρα «υποβάθμισης» της στάθμης θεμελίωσης του αυθαίρετου κτιρίου.

1954. 4178/13: Τακτοποιείται κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας χωρίς οριζόντια σύσταση. Στο κτίριο υπάρχουν κατοικίες, ένα κατάστημα, ένα γραφείο και αποθήκες υπόγειες.
α) Το δικαιολογητικό της παραγράφου 9 του άρθρου 11 απαιτείται αποκλειστικά για το κατάστημα και το γραφείο, σωστά;
β) Απαιτείται και για τις αποθήκες; (οι αποθήκες είναι ανεξάρτητες από το κατάστημα και το γραφείο και υπάρχει η δυνατότητα χρήσης τους είτε από το κατάστημα και το γραφείο είτε από τις κατοικίες. Κατά την αυτοψία οι αποθήκες ήταν άδειες).
γ) Εάν τακτοποιούσα οριζόντια ιδιοκτησία αυθαίρετου καταστήματος θα απαιτούνταν το δικαιολογητικό αυτό;

Η Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο (παρ. 9 άρθρο 11 του ν.4178/2013) απαιτείται μόνο για το χώρο του καταστήματος και του γραφείου, ακόμη και στην περίπτωσή σας, όπου υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου και ως επικρατούσα χρήση θα επιλέξετε «άλλη κατοικία», παρόλο που το πληροφοριακό σύστημα δεν θα την συμπεριλάβει στα απαραίτητα δικαιολογητικά (λόγω της επιλογής «άλλη κατοικία» στο πεδίο επικρατούσα χρήση).

Επισημαίνουμε, ότι το παραπάνω δικαιολογητικό δεν είναι απαραίτητο σε περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 2.

1955. 4495/17: Έχω ακίνητο με αυθαίρετη, ανεξάρτητη από το κυρίως κτίσμα ισόγεια αποθήκη κατηγορίας 3 και αυθαίρετη προσθήκη στο κυρίως κτίσμα. Για τον υπολογισμό της υπέρβασης δόμησης θα προσθέσω επιφάνεια αποθήκης κατηγορίας 3 + αυθαίρετη προσθήκη κυρίως κτίσματος ή μόνον την αυθαίρετη προσθήκη χωρίς προσμέτρηση της αποθήκης κατηγορίας 3?

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α για την εύρεση των ποσοστών παραβίασης κάλυψης και δόμησης για την εύρεση του προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιβιβ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

1956. Κάνω ρύθμιση ισόγειας μονοκατοικίας προ 55 σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Υπάρχει βεβαίωση του Δήμου ότι το κτίσμα είναι προϋφιστάμενο του 55, χωρίς συνημμένο τοπογραφικό. Έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς του ακινήτου το 2007 και έχει επισυναφθεί στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα φυσικά όχι ΕΓΣΑ87. Δεν υπάρχει σύσταση ιδιοκτησίας οριζόντια ή κάθετη. Απαιτείται για την ρύθμιση των αυθαιρεσιών του ακινήτου σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος ΕΓΣΑ87 παρότι το κτίσμα είναι πριν το 55 άρα θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια ή μπορώ να βάλλω στο σύστημα το τοπογραφικό διάγραμμα του 2007 που είχε επισυναφθεί στο συμβόλαιο που δεν είναι σε ΕΓΣΑ87?

Η απαίτηση ή όχι νέου τοπογραφικού διαγράμματος σε ΕΓΣΑ 87 εξαρτάται αποκλειστικά από το αν υπάρχει ή όχι άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο.

Σε περίπτωση λοιπόν που ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, καταρχήν απαιτείται νέο τοπογραφικό (κανόνας). Εξαίρεση αποτελούν οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3 (κακώς κατά την γνώμη μας διότι για την ασφάλεια των μηχανικών και την ορθή αποτύπωση των κατασκευών θα έπρεπε να απαιτείται να γίνεται νέο τοπογραφικό διάγραμμα).

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια, ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα παρά μόνο αντίγραφο του τοπογραφικού που συνοδεύει την άδεια (υπάρχουν περιπτώσεις που καλυπτόμαστε από αυτό αλλά και άλλες που θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό για την ορθή αποτύπωση και την σωστή ολοκλήρωση της διαδικασίας).

Η περίπτωσή σας αφορά ύπαρξη κτιρίου προ του 55 και επομένως ορθώς επιλέγετε ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση το σύστημα θα απαιτήσει για την πληρότητα και αντίγραφο του τοπογραφικού της οικοδομικής άδειας (σύμφωνα με το άρθρο 99 περίπτωση στ – αα).

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το τοπογραφικό αποτυπώνει πέρα του οικοπέδου και τις κατασκευές εντός αυτού κατά το χρόνο σύνταξής του, η γνώμη μας είναι ότι το καλύτερο θα ήταν η σύνταξη νέου τοπογραφικού με συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 το οποίο και θα αναρτηθεί στον τύπο αρχείου «Τοπογραφικό διάγραμμα οικοδομικής αδείας» με την επισήμανση ότι δεν υπάρχει εγκεκριμένο τοπογραφικό άδειας λόγω κτιρίου προ του 55. Δεν θεωρούμε πάντως ότι δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιήσετε το επισυναπτόμενο στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα με την ανάλογη επισήμανση. Σε κάθε περίπτωση η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς.

1957. Θεωρώ ότι το άρθρο 100 παρ. 6 δεν είναι ξεκάθαρο για τον μειωτικό συντελεστή 0.30 που αναφέρεται σε υπόγεια στάθμη και χώρο που δεν είναι αυτοτελής αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Αυτό αφορά δηλαδή μόνο μεζονέτες με υπόγειο που κατεβαίνεις με εσωτερική σκάλα και καταστήματα με υπόγειο? θα επωφεληθώ του συντελεστή 0.30 για τις εξής περιπτώσεις? :
α. Διώροφη οικοδομή. Ένα διαμέρισμα στον 1ο όροφο (υπερυψωμένο ισόγειο στα 1,50) και ένα ακόμα στον 2ο. Το κτήριο έχει αυθαίρετο υπόγειο - βοηθητικό χώρο - σε όλο το περίγραμμα με είσοδο από το κεντρικό κλιμακοστάσιο, δηλαδή για να πάω στο υπόγειο κατεβαίνω από το κεντρικό εσωτερικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από τον υπερκείμενο όροφο και η χρήση του εξαρτάται από τον υπόλοιπο φορέα.
β. Ακριβώς ίδια περίπτωση με την α, μόνο που η είσοδος στον υπόγειο βοηθητικό χώρο εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο γίνεται και από είσοδο εκτός του κλιμακοστασίου - ανεξάρτητη είσοδος από έξω.
γ. Διώροφη οικοδομή με ξεχωριστά οροφοδιαμερίσματα στην άνω στάθμη. Μέρος του βοηθητικού υπόγειου χώρου έχει μετατραπεί σε κατοικία. Η επικοινωνία γίνεται και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο άλλα και από εξωτερική είσοδο.

Θα διαφωνήσουμε μαζί σας. Θεωρούμε ότι η διατύπωση της παρ. 6 του άρθρου 100 είναι ξεκάθαρη για την χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1659, 1722, 1752, 1770, 1789.

Και για τις τρεις περιπτώσεις που περιγράφετε στο ερώτημά σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 καθότι πρόκειται για ***αυτοτελείς*** χώρους οι οποίοι δεν συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η είσοδος γίνεται από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Αντιθέτως, η χρήση του μειωτικού συντελεστή θα εφαρμοστεί σε μεζονέτα όπου κατεβαίνεις με εσωτερική σκάλα στο υπόγειο καθώς και σε κατάστημα με εσωτερική σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο, διότι υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο.

1958. Σε ισόγεια μονοκατοικία, με μπαζωμένη κατά την οικοδομική άδεια υπερύψωση 1,20 μέτρων, αυτή η υπερύψωση αυθαίρετα κατασκευάστηκε με ύψος 2,00 μέτρα και δεν μπαζώθηκε με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί εσωτερικός χώρος κάτω από το νόμιμο όροφο, με χρήση αποθήκης ο οποίος είναι αυτοτελής με εξωτερική είσοδο και χωρίς εσωτερική επικοινωνία με τον νόμιμο όροφο. Ο αυθαίρετα διαμορφωμένος χώρος αυτός, βρίσκεται πάνω από την τελική διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους. Το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος ορόφου που ισχύει στην περιοχή είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα μιλάμε για υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση ύψους ή λόγω του χαμηλού ύψους του κάτω ορόφου που διαμορφώθηκε αυθαίρετα (2 μέτρα ύψος) μπορεί να μπει με κάποιο μειωτικό συντελεστή;

Υπάρχει υπέρβαση δόμησης λόγω της δημιουργίας ισόγειας αποθήκης στο χώρο που προβλεπόταν ως μπαζωμένος για την υπερύψωση. Χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50 θα γίνει μόνο εάν το συνολικό εμβαδόν της ισόγειας αποθήκης είναι μικρότερο από 50 τ.μ. (παρ. 6 του άρθρου 100). Διαφορετικά δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Το γεγονός ότι το ελάχιστα επιτρεπόμενο ύψος είναι 2,40 δεν παίζει κάποιο ρόλο καθότι πρόκειται για τακτοποίηση και όχι για νομιμοποίηση.

Σχετικά με το ύψος (δείτε και Ε/Α 1837) υπάρχει μια υπέρβαση σε σύγκριση με την άδεια κατά 0,80 μέτρα, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας. Προβλεπόταν υπερύψωση 1,20 μέτρα και αυτή κατασκευάστηκε τελικά 2,00 μέτρα ώστε να διαμορφωθεί η αποθήκη. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον το κτίριο δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

1959. Στο παράρτημα Α στους συντελεστές τετραγωνιδίων, στην αναγνώριση συντελεστή αδείας, στην τρίτη τελεία, αναφέρεται η σύγκριση του προβλεπομένου από την οικοδομική άδεια κτηρίου με το υλοποιημένο κτήριο, ως προς το περίγραμμα. Εκεί αναφέρεται ο όρος "σύμπτωση" ανάμεσα στο αυθαίρετα τοποθετημένο κτίσμα και το προβλεπόμενο από την άδεια. Υπάρχει μία διάσταση απόψεων ανάμεσα σε συναδέλφους, αν με τον όρο "σύμπτωση" ο νομοθέτης εννοεί την σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή του νέου κτίσματος ή ως προς την θέση (παλαιά -νέα). Αν παραδείγματος χάριν, το ίδιο κατά το περίγραμμα κτήριο έχει μεταφερθεί χωρίς καμία άλλη αλλαγή σε μη σύννομη θέση και η νέα θέση δεν τέμνεται σε κανένα σημείο με την παλαιά τότε α) αν δεχτούμε τη σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή, η επιφάνεια που παραβιάζει τις διατάξεις υπολογίζεται με συντελεστή αδεία με τους ανάλογους επιβαρυντικούς συντελεστές μια και τα δύο περιγράμματα-γραμμές ταυτίζονται και δεν πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που τίθενται ενώ β) αν δεχτούμε την σύμπτωση ως προς την θέση, τότε επειδή πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που θέτει η διάταξη (μη νόμιμη θέση και μη αλληλεπικάλυψη δύο θέσεων) χρεώνεται άνευ συντελεστού αδείας, χωρίς τις σχετικές επιβαρύνσεις. Ποιά είναι η άποψή σας; Να συμπληρώσω σχετικά, πως στη νέα θέση το κτίσμα μόνο κατά τμήμα του παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις, ενώ το μεγαλύτερο μέρος βρίσκεται σε σύννομη θέση.

Η τρίτη περίπτωση αναφέρει ότι:

«*το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.*»

Η δόμηση και η κάλυψη είναι δύο μεγέθη όχι μόνο αριθμητικά αλλά προσδιορίζονται και με την θέση τους στον χώρο. Γι' αυτό και θεωρούμε την β΄ προσέγγιση του ερωτήματός σας ως σωστή. Επομένως, επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, εφόσον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση **και** συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης (δηλαδή της νέα θέσης του περιγράμματος του κτιρίου) με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (δηλαδή την εγκεκριμένη με βάση την οικοδομική άδεια θέση του περιγράμματος του κτιρίου), προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει (δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη σε κανένα σημείο) με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

1960. Κτήριο κατοικίας το οποίο κατασκευάστηκε προ '83, έχει τοποθετηθεί σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Η τοποθέτηση αφορά σε νόμιμη θέση σε σχέση με τους όρους δόμησης του τότε, αλλά αν συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους που ισχύουν στη περιοχή σήμερα το κτήριο έχει τοποθετηθεί σε μικρή απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και επομένως υπάρχει παράβαση Δ παρόλο που το κτήριο έχει κατασκευαστεί σε ημερομηνία που δεν ίσχυε η πλάγια απόσταση. Αυτό με αφορά στον υπολογισμό του προστίμου ή αφού συγκρίνω με τους όρους που ισχύουν σήμερα τότε θα πρέπει να υπολογιστεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων?

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου** με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον **δεν παραβιάζονται** οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση **και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους**». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωσή σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού το κτίριο σας ΔΕΝ είναι σήμερα σε σύννομη θέση.

Μια επιλογή είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον ελέγξετε ότι δύναται να εκδοθεί, με βάση τις ισχύουσες κατά το χρόνο κατασκευής πολεοδομικές διατάξεις.

Η άλλη επιλογή είναι η υπαγωγή στην Κατηγορία 2 (παλαιότητα προ του 83) και η τακτοποίηση με ΥΔ ,ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια (Δείτε Ε/Α 1817). Επίσης, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με του επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2). Δείτε και Ε/Α 1894. Άρα η παραβίαση του Δ σήμερα θα πρέπει να χρεωθεί με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων.

Σχετικά με την επιλογή ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δείτε την προηγούμενη Ε/Α .

1961. Αν έχουμε υποβάλλει ΔΕΔΟΤΑ στις ανολοκλήρωτες παλιές υπαγωγές του Ν.4178, κατοχυρωνόμαστε στον Ν.4495 όταν θα κάνουμε την μεταφορά τους εκεί, ώστε να μην αλλάξουμε μελέτη από ΔΕΔΟΤΑ σε Μελέτη Στατικής Επάρκειας;

Από την στιγμή που θα γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται και την ολοκλήρωση της με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως, ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/14909/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1962. Παρακαλώ θα ήθελα τη βοήθειά σας σχετικά με την κατασκευή στεγάστρου στην όψη υφιστάμενου κτιρίου εντός οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στο οικόπεδο έχει εξαντληθεί η κάλυψη. Η επιφάνεια του στεγάστρου θα είναι 10.00μ*2.00μ, και θα αποτελείται από οριζόντια μεταλλικά στοιχεία και διάφανο πολυκαρμπονικό. Θα κατασκευαστεί εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου, πέραν της υποχρεωτικής δενδροφύτευσης και δεν θα βρίσκεται εντός πλαγίων αποστάσεων.
Βάση των στοιχείων αυτών και κάνοντας χρήση των άρθρων: 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 και με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, μπορώ να κατασκευάσω το στέγαστρο αυτό;

Ανατρέξτε σχετικά και στην Ε/Α 1904. Κατά την γνώμη μας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η κατασκευή που αναφέρετε το ερώτημά σας στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί ημιυπαίθριο χώρο και επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί καθότι δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης.
- Εάν δεν στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί προστέγασμα και εφόσον έχει μέγιστο πλάτος προεξοχής έως ½ Δ (παρ. 7 - άρθρο 17 του ΝΟΚ) δεν προσμετράται στην κάλυψη. Επομένως, μπορεί να κατασκευαστεί.

1963. Το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο 10.000 τ.μ. (εκτός σχεδίου) με την οποία κατασκευάσθηκαν δύο διώροφες οικοδομές με αδιαμόρφωτο ισόγειο με τα ισόγεια να έχουν μετρήσει στη δόμηση. Στην συνέχεια τα ισόγεια διαμορφώθηκαν σε κατοικίες. Το 1995 το αγροτεμάχιο κατατμήθηκε σε δύο άρτια μεν αγροτεμάχια αλλά χωρίς να κρατηθεί η απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια. Στα νέα αγροτεμάχια συστάθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σήμερα πώς αντιμετωπίζεται η κατάσταση; Εξετάζεται μόνο η κάθε οριζόντια ανεξάρτητα από το τι έχει γίνει με το αγροτεμάχιο ή είναι όλη η οικοδομή αυθαίρετη;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με* ***βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.***»

Γεννάτε βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γενικά το θέμα κατά την γνώμη μας είναι νομικό και ιδιοκτησιακό και δευτερευόντως πολεοδομικό. Καλό θα είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους) ώστε να ξεκαθαρίζεται πλήρως το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη). Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που δεν έχει ακυρωθεί, έχει δημιουργήσει δύο αυτοτελή αγροτεμάχια επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι η κατάτμηση είναι σε ισχύ, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές και εξετάζουμε την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του νέου αγροτεμαχίου που βρίσκεται. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ως αυθαίρετη.

Δείτε και Ε/Α 1540, 1761, 1822, 1884, 1900

1964. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης που ανεγέρθηκε το 1993 έγινε υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/13 για τις εξής αυθαιρεσίες
1. Αλλαγή χρήσης ισόγειου χώρου αποθήκης σε κατοικία επιφάνειας 14,96 Μ2
2. Προσθήκη κατ' επέκταση αποθήκης (λεβητοστασίου) Α' ορόφου επιφάνειας 3,06μ2
3. Αλλαγή θέσης εσωτερικής σκάλας κτηρίου με τροποποίηση στατικών
4. Αλλαγή χρήσης καταστήματος σε κατοικία
Η διώροφη οικοδομή τηρεί το νόμιμο περίγραμμα και για τις παραβάσεις 1, 2 και 4 είναι δυνατόν να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Σύμφωνα με την υπουργική Απόφαση οικ._7581_2014 - ΦΕΚ 405_Β_20-2-2014 και την παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4178/2013 για την τροποποίηση των στατικών απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ για τις ως άνω παραβάσεις. Στη συνέχεια έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης αυθαίρετης απόληξης κλιμακοστασίου με το άρθρο 94 του ν.4495/17 καθότι είναι κατασκευή μεταγενέστερη του 2011. Το πολεοδομικό γραφείο αρνείται να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης της εν λόγω με την αιτιολόγηση ότι στη μείζονα οικοδομή υπάρχουν τακτοποιημένα και όχι νομιμοποιημένα τμήματα. Το ερώτημα είναι αν δύναται να νομιμοποιηθεί με το άρθρο 94 του ν.4495/17 η απόληξη κλιμακοστασίου?

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. που αναφέρετε στο ερώτημά σας, ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Άρα σωστά έχει συμπληρωθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την δήλωση του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

«*Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:*
α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,
β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν.1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν.2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν.4014/2011,
γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,
δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ***ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.***
ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,
στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.»

Εάν εμπίπτετε στην Περίπτωση 1 - παράγραφος γ - υποπερίπτωση γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, τότε οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με το ν.4178/2013 έχουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την απόληξη του κλιμακοστασίου. Το ίδιο ισχύει και εάν για όλες τις παραβάσεις 1, 2, 3, 4 δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης (κάτι το οποίο απορρίπτετε στο ερώτημά σας).

Σε διαφορετική περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη και το άρθρο 106 παρ. 1, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης λόγω της στατικής εξάρτησης.

1965. Κτίριο στην Ο.Α. έχει γενικές διαστάσεις 20,00*20,00m και σε επαφή στη μία πλευρά του προεξοχή 2,00*2,00m. Η προεξοχή κατασκευάστηκε με διαστάσεις 2,20*2,20m. Συγκρίνω τα επί πλέον 0,20m με την διάσταση όλου του κτιρίου (20,00m) οπότε είμαι στο περιθώριο του 2% και δεν έχω παράβαση ή με τα 2,00m της πλευράς της προεξοχής;

Η γνώμη μας είναι ότι στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει σύγκριση με την διάσταση των 2,00 μέτρων και όχι με αυτή των 20,00 μέτρων.

1966. Ακίνητο εντός ορίων στάσιμου και προ 23 οικισμού, έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με νόμιμη άδεια. Όμως το οικόπεδο δεν είχε φανεί με το σωστό σχήμα στην εν λόγω άδεια. Μελετώντας τους παλαιότερους τίτλους το οικόπεδο βγαίνει πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλο σχήμα. Το κτίσμα έχει ίδιες διαστάσεις με την οικοδομική άδεια και δεν έχει πρόβλημα με την απόσταση από τα όρια. Το κτίσμα πρέπει να δηλωθεί σαν οικοδομική άδεια με ψευδή στοιχεία ή επειδή το οικόπεδο παραμένει άρτιο με άλλο σχήμα η οικοδομική άδεια είναι εντάξει;

Αρχικά να επισημάνουμε ότι από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1963. Άρα από την στιγμή που δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, θεωρούμε το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

Επιπλέον ισχύει και η παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«β. Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Εάν επομένως η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως ±5% δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια. Διαφορετικά, εάν η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του ±5% και απαιτηθεί στο μέλλον έκδοση άδειας θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πως μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) και τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

1967. Σε αυθαίρετη κατασκευή εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων, σε κτίσμα με οικοδομική άδεια, ο ιδιοκτήτης προτίθεται να προβεί σε νομιμοποίηση μετά την υπαγωγή στο Ν.4495/2017. Αν δεν υπήρχε το θέμα της νομιμοποίησης θα προχωρούσε στη διαδικασία με την Έγκριση από επιτροπή. Στη συγκεκριμένη περίπτωση που θα βγει άδεια νομιμοποίησης, απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της Επιτροπής ή όχι;

Πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια καλό θα ήταν να απευθυνθείτε ~~στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ όπου θα σας ενημερώσουν σχετικά καθότι αποτελεί μια απαραίτητη έγκριση~~ στις αρμόδιες υπηρεσίες που πρέπει να γνωμοδοτήσουν για την έκδοση της άδειας. Σε ανάλογη προσωπική περίπτωση (το έτος 2013), όπου ζητήθηκε η έκδοση οικοδομικής άδειας σε ακίνητο εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων που ήταν χαρακτηρισμένος και ως ιστορικός τόπος, η αρμόδια υπηρεσία νεωτέρων μνημείων αρνήθηκε την χορήγηση της σχετικής έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, καθότι υπήρχαν τακτοποιημένα αυθαίρετα τμήματα με το ν.4178/2013 και για τα οποία υπήρχε θετική έγκριση της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 12 του ν.4178/2013. Τελικά καταλήξαμε σε ανταλλαγή εγγράφων με το Υπουργείο και την αναμονή γνωμοδότησης από το ΝΣΚ για το εάν η Υπηρεσία μπορεί να εγκρίνει αρχιτεκτονική μελέτη σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών σε κτίριο εντός παραδοσιακού οικισμού που είναι χαρακτηρισμένο και ως ιστορικός τόπος.

Σχετικά με το ερώτημά σας, παρόλο που δεν διευκρινίζεται με σαφήνεια στο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι είναι απαραίτητη η υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3 του άρθρου 116 από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στο ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης σε παραδοσιακό οικισμό <5000 κατοίκων (υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει διπλό χαρακτηρισμό – παρ. 9 άρθρο 116). Σε κάθε περίπτωση η παραπάνω έγκριση δεν σημαίνει ότι παύουν να απαιτούνται και όλες οι λοιπές γνωμοδοτήσεις από τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες όπως το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (άρθρο 8 παρ. 1 ια).

1968. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς υπολογίζεται το πρόστιμο για μετατροπή ανοιχτού χώρου στάθμευσης σε pilotis, σε κλειστό χώρο στάθμευσης. Σαν υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,50 (είναι κάτω από 50 τ.μ), ή με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Σαν υπέρβαση δόμησης. Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται μόνο εάν η επιφάνεια είναι κάτω από 50 τ.μ.

1969. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου μη άρτιο και οικοδομήσιμο, ο ιδιοκτήτης κατασκεύασε αυθαίρετη ισόγεια λυόμενη κατοικία την οποία και ενέταξε στον νόμο Τρίτση και πήρε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Στη συνέχεια εκδόθηκε μια οικ. άδεια για αντικατάσταση στηθαίου με κεραμοσκεπή. Ο ιδιοκτήτης αντί αυτού κατασκεύασε έναν επιπλέον όροφο τον οποίο σήμερα θέλει να εντάξει στο Ν.4495/17. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:
1)Στο πεδίο οικοδομική άδεια, θα δηλωθεί ΝΑΙ;
2)Πως θα υπολογιστούν οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης, ύψους και πλαγίων αποστάσεων αφού το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο; Θα μπορούσε τα 200 τμ. (για 4000 τμ. γηπέδου κατά κανόνα) να αποτελέσει τη βάση αναφοράς για την υπέρβαση δόμησης;

Για να υπάρχει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί και η γ΄ φάση του ν.1337/1983. Κάτι το οποίο για τα εκτός σχεδίου δηλωθέντα ακίνητα μπορεί να γίνει μόνο όταν ενταχθούν σε σχέδιο. Ελέγξτε μήπως έχει ολοκληρωθεί μόνο η β΄ φάση και επομένως υπάρχει αναστολή από την κατεδάφιση. Εάν όντως υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση και δεν έχει ανακληθεί θα θεωρήσετε ότι είναι σε ισχύ.

1) Εάν έχει ολοκληρωθεί μόνο η β΄ φάση στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Διαφορετικά εάν υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ΄ φάση) θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

2) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (εδάφιο 33), ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τις περιπτώσεις γηπέδων που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του **Π.Δ/τος της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ.270/Δ΄)** είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Επομένως θα υπολογίσετε «τι χτίζει» το γήπεδό σας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές, «ξεχνώντας» θέματα αρτιότητας. (Δείτε και Ε/Α 169, 1185, 1236)

1970. Σε τριώροφο, ιδιοκτήτης θέλει να μεταβιβάσει το οροφοδιαμέρισμα του 3ου ορόφου και την αέρινη στήλη του 4ου (μελλοντικού) ορόφου. Πάνω από τον 3ο όροφο έχει γίνει αυθαίρετη υπερύψωση δίκλινης στέγης με προσβάσιμο χώρο από το διαμέρισμα με εσωτερική σκάλα. Ο χώρος εσωτερικά έχει χωριστεί με γυψοσανίδα σε κατοικήσιμο (το 50% της κάτοψης στο κεντρικό τμήμα ύψους από 1,50-3,00m) και μη κατοικήσιμο (το υπόλοιπο 50% στα άκρα ύψους από 0,00-1,50m). Θα μπορούσα να εντάξω στον νόμο σαν σοφίτα το 50% της κάτοψης με τον μειωτικό συντελεστή 0,30 και τον υπόλοιπο χώρο με αναλυτικό ως μη προσβάσιμο αλλά ο συμβολαιογράφος διατείνεται ότι ο χώρος αυτός (ο μη προσβάσιμος) θα είναι κοινόχρηστος ασχέτως της ιδιοκτησίας της αέρινης στήλης. Προκειμένου να εντάξω και αυτόν τον χώρο με ΥΔ για να αποφύγω τον χαρακτηρισμό του «κοινοχρήστου» μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30 ή - αφού συνολικά ξεπερνώ το 50% της κάτοψης - τον 0,50 (αποθήκης);
Γενικά ποιόν συντελεστή μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε όταν η «σοφίτα» ξεπερνά το 50% της κάτοψης του υποκειμένου-συνδεδεμένου διαμερίσματος. Παύει να χαρακτηρίζεται ως σοφίτα και δεν ισχύει καθόλου ο μειωτικός συντελεστής ή για το τμήμα μέχρι το 50% εφαρμόζεται ο μειωτικός 0,30 και για το υπερβάλλον ο 1 ή ο 0,50 (αν είναι αποθήκη);

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από στην στέγη. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 731 (ii), 748, 1064)

Ο ν.4495/2017 στις παρ. 5, 6, 7 του άρθρου 98 αναφέρει ότι:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :
α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Επειδή όμως, κατά τη γνώμη μας, δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και τον συμβολαιογράφο.

Τέλος, η εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 0,30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 γίνεται εφόσον η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο (όπως στην περίπτωσή σας όπου η πρόσβαση γίνεται από εσωτερική σκάλα από το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου) και πληροί αποκλειστικά τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως μεγέθους και μέσου ελεύθερου ύψους). Άρα θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 για την επιφάνεια που είναι προσβάσιμη (ανεξαρτήτως εάν υπερβαίνει το 50% του εμβαδού της κάτοψης του υποκείμενου διαμερίσματος) και ο υπόλοιπος μη προσβάσιμος χώρος θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω της υπερύψωσης της στέγης.

1971. Σε κτίριο οικίας με ΟΑ του 2000, το οποίο είναι εν μέρει ημιτελές και εντάχθηκε στον 4495 έγινε τακτοποίηση με υπέρβαση δόμησης μεγαλύτερη του 200%. Για το εν λόγω ακίνητο θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Με δεδομένο ότι θα γίνει και μελέτη στατικής επάρκειας (στα πλαίσια του 4495) και μπορεί να απαιτηθεί και ενίσχυση, μπορεί στην άδεια αποπεράτωσης να προστεθεί φυτεμένο δώμα και για την δημιουργία χώρου κύριας και αποκλειστικής χρήσης; Ή λόγω του 200% δεν είναι εφικτό αυτό;

Λογικά αναφέρεστε στην παρ. 2-α του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ. όπου αναφέρει ότι:

«*Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται :*

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τμ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τμ. χώρου ανά πέντε (5) τμ. φύτευσης.»

Η παραπάνω κατασκευή αποτελεί προσθήκη καθ' ύψος και επομένως έχουν εφαρμογή τα αναφερόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. Η δήλωση τακτοποίησης, εφόσον η υπέρβαση δόμησης είναι μεγαλύτερη του 200% και η παλαιότητα μετά το έτος 2000, εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Αυτό συνεπάγεται ότι το κτίριο δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενο (σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ.) και δεν είναι δυνατή η οποιαδήποτε προσθήκη καθ' ύψος. Επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί ο χώρος αυτός.

Αντιθέτως, η κατασκευή φυτεμένου δώματος είναι δυνατή αφού εντάσσεται στις εργασίες Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 – ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018 – Άρθρο 2 παρ. ιη) οι οποίες επιτρέπεται να εκτελούνται σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο τακτοποίησης (άρθρο 1 – παρ. 2β της παραπάνω απόφασης).

1972. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετο κτήριο σε ρυμοτομούμενο τμήμα οικοπέδου βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης. Στο οικόπεδο υφίστανται κι άλλα κτήρια με Οικοδομική Άδεια. Ποιοι από τους συντελεστές υπερβάσεων θα χρησιμοποιηθούν για τον προσδιορισμό του προστίμου του ρυμοτομούμενου κτηρίου;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 : «*Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί η όχι η σχετική πράξη εφαρμογής*».

Συνεπώς θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο «εντός σχεδίου-οικισμού» εφόσον έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη.

Η Πράξη Εφαρμογής είναι η διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες. Με τη Πράξη Εφαρμογής καθορίζονται:

i. τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
ii. τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
iii. η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Λογικά λοιπόν και παρότι δεν έχει δοθεί συγκεκριμένη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ, το μόνο που μπορεί να γίνει είναι να θεωρήσετε το οικόπεδο όπως υφίσταται (δεν μπορείτε να κάνετε και κάτι άλλο) και με βάση αυτή την θεώρηση να υπολογιστούν οι αντίστοιχοι συντελεστές υπέρβασης. Καλό θα ήταν να γίνει και σχετική επισήμανση στα σχόλια της δήλωσης. (Δείτε και Ε/Α 437)

1973. Αυθαίρετη τσιμεντένια κλειστή δεξαμενή νερού μπορεί να υπαχθεί στην κατ. 3;

Η διατύπωση της περίπτωσης (ζζ) της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 είναι ακριβώς η ίδια με αυτή της περίπτωσης (η) της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013. Άρα, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.13 όπου αναφέρει ότι «*Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες*» (εδάφιο 30), καθώς και αυτή της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού*» (εδάφιο 13).

Επομένως, εάν η δεξαμενή νερού είναι υπόγεια μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3. Εάν είναι υπέργεια θα ενταχθεί στην Κατηγορία 3 εφόσον χρησιμοποιείται για αποθήκευση ή επεξεργασία πόσιμου νερού. Διαφορετικά θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1974. Αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος θα συνυπολογισθεί με άλλες αυθαίρετες κατασκευές κύριας χρήσης για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης δόμησης / κάλυψης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι* ***κλειστοί χώροι κύριας χρήσης*** *που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Άρα, δεν θα συνυπολογιστεί το αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος. Το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεχθεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράται για την εύρεση των ποσοστών. (Δείτε Ε/Α 1618, 1705, **1892**, 1922)

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο.

1975. Σε περίπτωση που μόνο ένας εκ των συνιδιοκτητών επιθυμεί την υπαγωγή αυθαιρέτου, πώς θα δηλωθεί στο σύστημα έτσι ώστε να καταβάλλει μόνο το ποσοστό του προστίμου που του αναλογεί;

Αρχικά να ξεκαθαρίσουμε ότι ο αιτών θα πρέπει να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου και όχι μόνο το ποσοστό που του αναλογεί. Διατηρεί βέβαια τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

Έπειτα, ελέγξτε εάν η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018, αφορά την περίπτωσή σας. Αναφέρεται σε συγκύριους εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας. Δηλαδή σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες» του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναι ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή. Δείτε και Ε/Α 1686, 1694, 1727.

1976. Οικόπεδο το οποίο το τέμνει το όριο οικισμού, έχει μέσα δύο κτίρια. Για το κτίριο Α έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1974 στο οποίο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, το οποίο βρίσκεται ΕΝΤΟΣ ορίου οικισμού. Σε απόσταση από αυτό έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα δεύτερο κτίριο (κτίριο Β) το οποίο όμως βρίσκεται στο τμήμα του οικοπέδου που είναι ΕΚΤΟΣ ορίου οικισμού. Και τα δύο κτίρια είναι του ίδιου ιδιοκτήτη. Η απορία μου είναι αν θα πρέπει να γίνει μία δήλωση (ένα οικόπεδο, ένας ιδιοκτήτης) αλλά πως θα διαχωρίσω το εντός από το εκτός, ή αν θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις, μία για το κτίριο Α εντός ορίου και μία για το κτίριο Β εκτός ορίου;

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 18 του helpdesk για το ν.4178/2013:

«*18. Τι εφαρμόζεται στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού;*

Στην περίπτωση αυτή σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»

1977. Θα ήθελα την απάντησή σας για το εάν η ημερομηνία της αρχικής ηλεκτροδότησης ενός διαμερίσματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής στις παρακάτω περιπτώσεις, όπου η αεροφωτογραφία δεν μπορεί να απεικονίσει τις αυθαίρετες κατασκευές:

1) Κλείσιμο ανοιχτού Η/Χ και μετατροπή του σε κατοικία

2) Κλείσιμο εξώστη και μετατροπή του σε κατοικία

3) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο (άνωθεν) διαμέρισμα

4) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο διαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υπερκείμενου διαμερίσματος;

5) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) διαμέρισμα.

6) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) οροφοδιαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υποκείμενου οροφοδιαμερίσματος.

1) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του ανοιχτού Η/Χ που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.-13 – εδάφιο 26 και ως χρόνος λαμβάνεται η 01.01.2004.

2) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του εξώστη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

3) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υπερκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του υπογείου που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

4) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

5) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υποκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του χώρου κάτω από τη στέγη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

6) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Μόνο με αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο αποδεικνύεται η μετατροπή του χώρου της στέγης σε κατοικία εφόσον αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

1978. Στο ν.4178/13 υπήρχε πρόβλεψη σύμφωνα με το άρθρο 23, παρ. 17α να διατηρήσει την χρήση "κατοικία" αυθαίρετη κατασκευή, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται η εν λόγω χρήση για 10 χρόνια κατά παρέκκλιση του γενικού κανόνα του προηγούμενου νόμου.
Στον ν.4495/17 υπάρχει η ίδια διάταξη ή έχει αφαιρεθεί?

Η συγκεκριμένη διάταξη έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017.

1979. Διώροφη κατοικία σε χωριό είναι υφιστάμενη προ 1955 με επιφάνεια 60Χ2=120μ2 ενώ το 1992 έγινε επέκταση κουζίνας με οπλισμένο σκυρόδεμα 15μ2.

1) αρχικά σκέφτομαι να κάνω τακτοποίηση της επέκτασης δηλώνοντας ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (για το νομίμως υφιστάμενο προ 1955) και μετά να ζητήσω νόμιμο περίγραμμα για την κατοικία προ 1955. Όμορες ΥΔΟΜ της περιοχής απάντησαν: (α) ότι ισχύει η διαδικασία όπως παραπάνω περιγράφω και (β) ότι έχει καταργηθεί η διαδικασία ορισμού νομίμου περιγράμματος προ 1955 και άρα πρέπει να δηλώσω στην κατηγορία 1 (προ 1975) και την διώροφη κατοικία… η δεύτερη λύση έχει λιγότερη γραφειοκρατία…

2) η επέκταση των 15μ2 είναι κατηγορία 5 εφόσον πραγματικά ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια… αλλιώς τι θεωρείται ότι πρέπει να συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα; Όλες τις επιφάνειες (60+60+15=135μ2) ή μόνο την επέκταση των 15μ2; Διότι αναλόγως προκύπτει διαφορετική κατηγορία 4 ή 5 και διαφορετικός συντελεστής υπέρβασης δόμησης – κάλυψης.

3) η επέκταση των 15μ2 εφόσον είναι <25μ2 θεωρείται ότι απαλλάσσεται της στατικής επάρκειας με δεδομένο ότι υπάρχει η νομίμως υφιστάμενη κατοικία προ 1955 ή πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας για όλα;

Η έννοια του νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος / 9-8-1955 εισήχθη στην Πολεοδομική Νομοθεσία με την Εγκύκλιο 85195/55/2000 (Εγκ-55/2000). Η υπόψη εγκύκλιος παρείχε οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.2831/2000 (Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/85 -Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός- και άλλες πολεοδομικές διατάξεις, ΦΕΚ-140/Α/13-6-00).

Στο τροποποιημένο (μετά την εφαρμογή του Ν.2831/2000) άρθρο 23 του Ν.1577/85 και συγκεκριμένα στην παρ. 1.α αυτού, δινόταν ο ορισμός του κτιρίου ή τμήματος αυτού που θεωρείτο νομίμως υφιστάμενο: «α. *Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτή ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 ή αν έχει χορηγηθεί γι' αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ. 5 του Αρθ-16 του ν.1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22, ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει* ***ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΔ/9-8-55.***

Στις δυο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες.»

Σύμφωνα με την Εγκ-55/2000 «*Στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, στα οποία εφαρμόζεται το "νόμιμο περίγραμμα", κατά την προσθήκη περιλαμβάνονται και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με τις διατάξεις του Ν-1337/83 και αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από το ΓΟΚ/55* ***(χωρίς να απαιτείται σχετική οικοδομική άδεια)****, μόνο όμως για το τμήμα τους, που δεν αντίκειται στις κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή τις σημερινές διατάξεις.*

Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως πχ στη χορήγηση βεβαιώσεων για άδεια λειτουργίας απαιτείται, ως δικαιολογητικό, απόφαση Προϊσταμένου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή. Με τη διοικητική αυτή πράξη, που αντικαθιστά την πράξη έγκρισης οικοδομικών εργασιών πιστοποιείται το νόμιμο περίγραμμα.»

Με την έναρξη ισχύος του ν.4178/2013 και συγκεκριμένα με την παρ. 14 του άρθρου 25 αυτού (αλλά και την διευκρινιστική Εγκύκλιο 3/2013) η αρμοδιότητα χορήγησης βεβαιώσεων χώρου κύριας χρήσης (πχ βεβαιώσεις για άδεια λειτουργίας) περιήλθε στους ιδιώτες μηχανικούς. Η ίδια διάταξη υπάρχει και στην παρ. 8 του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Ως εκ τούτου, μετά και την εφαρμογή του Ν.4067/2012 – ΝΟΚ – και συγκεκριμένα την παρ. 1.δ. του άρθ. 23 αυτού (όπως ισχύει σήμερα), σύμφωνα με την οποία « *Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.*», τα ως άνω κτίρια θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στο σύνολό τους.

Σε περίπτωση έκδοσης άδεια δόμησης προσθήκης καθ' ύψος, το νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενων κτιρίων της παραπάνω περίπτωσης «πιστοποιείται» από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. κατά τη φάση ελέγχου του Διαγράμματος Δόμησης. Για αυτό το λόγο δεν εκδίδονται πλέον αυτοτελείς διοικητικές πράξεις πιστοποίησης νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος /9-8-1955 (Στην πράξη, όπως και αναφέρετε στο ερώτημά σας, ορισμένες Υ.ΔΟΜ. εκδίδουν και άλλες όχι).

Επιπλέον, η διευκρινιστική Εγκύκλιο 4/2013 στο εδάφιο 1 αναφέρει ότι «*Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνία ισχύος του από 09.08.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1.δ του άρθρου 23 του ν.4067/2012. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν.4178/2013 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου*».

Άρα: 1) Εφόσον η διώροφη κατοικία είναι αποδεδειγμένα προ του 55, τα 120 τ.μ. θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα και δεν χρειάζεται να δηλωθούν στο ν.4495/2017 ως Κατηγορία 1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α, λόγω της ύπαρξης κτιρίου προ του 55, θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2) Αυθαίρετα θεωρούνται μόνο τα 15 τ.μ. της επέκτασης της κουζίνας. Άρα, για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης, ο αριθμητής θα ισούται με 15.

3) Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, αναφέρεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση εφόσον έχουν συντελεστεί σε αυτό αυθαίρετες προσθήκες ή τροποποιήσεις ή αλλαγές χρήσεις μεταγενέστερες από την 1.1.1983.

Εάν η αυθαίρετη επέκταση των 15 τ.μ. είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή θα γίνει μελέτη στατική επάρκειας μόνο για αυτήν. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει η μελέτη στατικής επάρκειας να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής.

1980. Η παράγραφος ιδιδ) της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) που αφορά μετατόπιση κτιρίου σε νέα σύννομη θέση, έχει σαν απαραίτητη προϋπόθεση να παραμένει ίδιο το περίγραμμα κάλυψης της ο.α.? Τοπική υδομ δεν το δέχεται σε κτίριο που έχει προστεθεί νέος ανοιχτός ΗΧ κατεπέκταση (προς τακτοποίηση) και έχει μετατοπιστεί το όλο κτίσμα σε νέα σύννομη θέση, με τη λογική ότι άλλαξε το περίγραμμα κάλυψης της ο.α. και επομένως δε μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου ιδιδ) της κατηγορίας 3.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση (ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «*Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου** με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον **δεν παραβιάζονται** οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση **και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους***». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3.

Συμφωνούμε με την άποψη της ΥΔΟΜ, διότι στην περίπτωσή σας, λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια. Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης ελέγξτε την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Δείτε σχετικά και Ε/Α 1762, 1817, 1845, 1903 (8), 1960

1981. Σε περίπτωση που σε ένα εκτός σχεδίου τεμάχιο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια επιλέγουμε ΟΧΙ άδεια στο σύστημα αυθαιρέτων και εν συνεχεία πρέπει να επιλεγεί ο βαθμός υπέρβασης δόμησης, δηλαδή κάτω από 100 τμ, πάνω από 100 τμ κτλ. Η ερώτησή μου είναι αν ισχύει σε αυτήν την περίπτωση η κατεύθυνση του Παραρτήματος που λέει ότι στον συντελεστή δόμησης θα προστεθούν μόνο οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης. Αν για παράδειγμα έχω στο τεμάχιο αυθαίρετα κτίσματα με χρήση κατοικία εμβαδού Ε = 80 τμ και υπάρχουν αυθαίρετες αποθήκες - βοηθητικοί χώροι των κτισμάτων κατοικίας - εμβαδού Ε = 30 τμ. Θα επιλέξω ΟΧΙ άδεια με υπέρβαση δόμησης έως 100 τμ ή θα αθροίσω συνολικά την επιφάνεια των αυθαιρέτων και θα επιλέξω υπέρβαση δόμησης 100 - 200 τμ?

Η γνώμη μας είναι ότι για την παραπάνω επιλογή, θα πρέπει να προσμετρηθεί το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών, είτε κύριας χρήσης είτε βοηθητικής, όπου ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται δηλώνοντας στο Φ.Κ. επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα. Π.χ. η επιφάνεια ενός αυθαίρετου ημιυπαίθριου χώρου ή ενός στεγάστρου δεν θα ληφθεί υπόψη καθότι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Άρα για το παράδειγμα του ερωτήματός σας θα επιλεγεί «Υπέρβαση δόμησης 100-200 τ.μ.»

1982. Έχω μια διαφωνία σχετικά με κάποια απ' τις απαντήσεις σας και συγκεκριμένα την 1970. Γράφετε ότι "Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από στην στέγη.". Αυτό είναι μεν σωστό, αλλά σας οδηγεί στο (κατά την άποψή μου) λάθος συμπέρασμα ότι χρειάζεται για την κατασκευή επ' αυτού τροποποίηση της σύστασης.
Αν έχει γίνει μια κατασκευή στο δώμα και υπάρχει δικαίωμα υψούν, αυτό που πρέπει να εξετάσουμε πρωτίστως είναι το σχέδιο του προβλεπόμενου ορόφου από την σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Αν λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει εντός του προβλεπόμενου χώρου για την υπό ανέγερση ιδιοκτησία (κι όχι σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους), τότε δεν απαιτείται ούτε συγκατάθεση απ' τους άλλους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας ούτε τροποποίηση της σύστασης. Γίνεται κανονικά και η τακτοποίηση και η όποια συμβολαιογραφική πράξη χρειαστεί (πχ πώληση).
Εξάλλου σκεφτείτε το και διαφορετικά, βάσει και αυτού που γράφετε (ότι δεν είναι δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης). Στην ουσία με την απάντησή σας είναι σαν να λέτε ότι σε ένα χώρο αποκλειστικής χρήσης (χώρο δηλαδή που δεν έχουμε καν χιλιοστά ιδιοκτησίας) μπορούμε να τακτοποιήσουμε χωρίς συναίνεση ένα αυθαίρετο και μπορούμε και να κάνουμε και συμβολαιογραφική πράξη, ενώ σε ένα χώρο που ουσιαστικά έχουμε χιλιοστά ιδιοκτησίας δεν μπορούμε!
Τα παραπάνω δεν είναι απλά προσωπική άποψη, αλλά και... συμβολαιογραφική.

Η προτελευταία παράγραφος της Ε/Α 1970, στην οποία εκφράζουμε την γνώμη μας περί απαίτησης για τροποποίηση της σύστασης, βασίστηκε:

- Στην Εγκύκλιο-35/17-07-2012 του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών. Συγκεκριμένα στο τέλος (3η σελίδα – περίπτωση Δ) αναφέρεται το τι πρέπει να αναγραφεί κατά την τροποποίηση της σύστασης:
«Δ) Στο δικαίωμα υψούν μελλοντικού ορόφου, το οποίο είχε χιλιοστά και η ανέγερσή του έγινε αυθαίρετα:
Το δικαίωμα υψούν του Β' μελλοντικού ορόφου, στο οποίο αναγέρθηκε αυθαίρετο κτίσμα 100 τ.μ. σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή ……….., με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο …%»
- Στην Απόφαση-264/2010 του Αρείου Πάγου και το άρθρο (Ο κοινόκτητος και κοινόχρηστος χαρακτήρας της ταράτσας – δώματος και το δικαίωμα υψούν (δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδόμησης) όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται:
«Συνεπώς, ο ανοιχτός χώρος της ταράτσας-δώματος δε μπορεί να αποτελέσει ανεξάρτητη, αυτοτελή, διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία, ακόμη και αν το επιθυμούν οι συνιδιοκτήτες. Οι νόμιμες επιλογές που έχουν είναι αφενός η συμφωνία των οροφοκτητών περί παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης της ταράτσας-δώματος σε κάποιον από τους συνιδιοκτήτες (συμφωνία που έχει χαρακτήρα δουλείας, βλ. και ΕφΘεσ 1668/2003, ΜΠρΘεσ 32966/2001, ΑΠ 127/2001), με την οποία όμως δεν αποκτάται ούτε κυριότητα ούτε δικαίωμα ανέγερσης στην ταράτσα, και αφετέρου να υπάρξει πρόβλεψη για μελλοντικό όροφο επί της κοινόχρηστης καταρχήν ταράτσας (δικαίωμα υψούν – δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδομής).
Στην τελευταία επιλογή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 3741/29, επί οικοδομής που έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής με την προσθήκη νέου ορόφου επί του δώματος («ταράτσας») ανήκει, κατ' αρχήν, από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, εκτός αν με κοινή συμφωνία (μεταγεγραμμένη συστατική της οροφοκτησίας συμβολαιογραφική πράξη) παραχωρηθεί σε ένα μόνον από αυτούς. Το δικαίωμα αυτό της καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής δεν είναι δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα εξουσίας όλων των συνιδιοκτητών, το οποίο πηγάζει από το δικαίωμα συγκυριότητας αυτών επί του οικοπέδου και της υφισταμένης επ' αυτού οικοδομής και επομένως, εωσότου κατασκευαστεί ο νέος όροφος, ανήκει κατά κυριότητα και χρήση σε όλους από κοινού τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων. Μετά την ανέγερση του, ο νέος όροφος περιέρχεται, κατ' αποκλειστική κυριότητα, στον δικαιούχο της επεκτάσεως και με το ανάλογο ποσοστό αναγκαίας συγκυριότητας επί του εδάφους και των λοιπών κοινών μερών της οικοδομής. Η άσκηση του δικαιώματος επεκτάσεως προϋποθέτει την τήρηση των σχετικών διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.»

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω είναι πρωτίστως νομικό ζήτημα. Και εφόσον υπάρχει διαφορετική άποψη από τον συμβολαιογράφο (που είναι ο καθόλα αρμόδιος) μπορείτε να ενεργήσετε σύμφωνα με την καθοδήγησή του.

1983. Σε μονοκατοικία βάσει αδείας προβλέπεται στέγη 1.5 μ. ύψος εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με τοιχοποιία επιπλέον 0.55 μ. Το μέσο ελεύθερο ύψος παραμένει κάτω από 2 μ με τον κορφιά πλέον στα 2.5 από την πλάκα οροφής του κάτω ορόφου. Ρυθμίζεται σαν κύριος χώρος ή με μειωτικό συντελεστή 0.30; Η υπέρβαση ύψους πόση είναι; (Πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα)

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Λόγω της αυθαίρετης κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας, λαμβάνοντας υπόψη και τους ορισμούς των παρ. 80 και 91 του άρθρου 2 του ΝΟΚ., θεωρούμε ότι δεν πληρείται ο ορισμός της σοφίτας και επομένως δεν δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Άρα η επιφάνεια θα εισαχθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» του ΦΚ.

Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (με βάση και το γεγονός ότι πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα):

- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100.
- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Η υπέρβαση ύψους με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι 2.50-1.50=1.00 μέτρο. Άρα η εύρεση του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη 1.00 / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης στην περιοχή).

1984. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας της Οικοδομικής Άδειας η οποία είχε εκδοθεί όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, ενώ τώρα πια έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, στο Τοπογραφικό Διάγραμμα θα εμφανισθούν τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση και με τους ισχύοντες όρους δόμησης την εποχή έκδοσης της Ο.Α.;

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στο εδάφιο γγ της παρ. στ του άρθρου 99, το οποίο αναφέρει ότι:

«*αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει* ***τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος****, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων,* ***υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας*** *για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης*»

Άρα, το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να απεικονίζει τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση, τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας καθώς και την τωρινή κατάσταση, διότι ο υπολογισμός του προστίμου των αυθαίρετων κατασκευών γίνεται με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

1985. Σχετικά με την απάντηση που δώσατε σε ερώτημά μου, κατά την προσωπική μου άποψη οι αυθαίρετες κατασκευές σε ρυμοτομούμενα τμήματα, όπου δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, είναι εφικτή με τη διαφορά όμως ότι για τον προσδιορισμό των συντελεστών υπερβάσεων θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το εναπομείναν τμήμα του οικοπέδου εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου εφόσον έχει τις προϋποθέσεις Αρτιότητας για να καταστεί Οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης και την πλήρη διάνοιξη των εγκεκριμένων οδών. Με τους συντελεστές υπερβάσεων Δόμησης και Κάλυψης, ίσως και Προκηπίου θα επιβαρυνθούν οι ρυμοτομούμενες αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που δεν υπάρχουν συγκεκριμένες οδηγίες από το Υπουργείο, δεν μπορούμε να διαφωνήσουμε με την προσέγγισή σας, ειδικά από την στιγμή που είναι «δυσμενέστερη» ως προς τον υπολογισμό του προστίμου σε σύγκριση με αυτή που εκφράσαμε εμείς.

Με την θεσπισθείσα ρύθμιση του άρθρου 89 παρ. 2α του ν.4495/2017, ο νομοθέτης παρέχει δυνατότητα, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου που έχει αυθαίρετες κατασκευές να υπάγει αυτό στις ρυθμίσεις του ως άνω νόμου για κάθε συνέπεια (όπως π.χ. αναστολή κυρώσεων) που προβλέπεται ρητά στον νόμο, ορίζοντας βεβαίως ρητά ότι τυχόν υπαγωγή ρυμοτομούμενου τμήματος αυθαιρέτου στις ως άνω ρυθμίσεις δεν επηρεάζει το κύρος και τη διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Η άποψή μας (στις Ε/Α 437 και 1972) για την θεώρηση του οικοπέδου όπως υφίσταται και τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών υπέρβασης, στηρίζεται στα παρακάτω:

- Η πράξη εφαρμογής προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους και μπορεί, για να γίνει δυνατή η διάθεση της εισφοράς γης για τους σκοπούς του νόμου, να επιφέρει σημαντικές διαρρυθμίσεις στα τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης, καθώς και σε κάθε ιδιοκτησία γενικά, όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών.
- Η πράξη εφαρμογής, μέχρι την κύρωσή της, καθώς και τα συνημμένα κτηματολογικά διαγράμματα και ο πίνακας στερούνται εκτελεστότητας και προσβάλλονται απαραδέκτως με αίτηση ακύρωσης. Μετά την κύρωσή και με τη μεταγραφή της επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι κατά τις κείμενες διατάξεις διαδικασίες.
- Σύμφωνα με το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.13 (όμοιες διατάξεις με άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/2017):

  «*α) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων (τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου).*

  Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.»
- Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017: «*Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί η όχι η σχετική πράξη εφαρμογής*».

Τέλος, θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να συγχέουμε το τι προβλέπουν οι κείμενες διατάξεις για την δυνατότητα έκδοσης άδειας δόμησης σε αντίστοιχες περιπτώσεις, με την διαδικασία τακτοποίησης.

1986. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια υφίσταται και αυθαίρετο κτήριο το οποίο ρυμοτομείται εξ ολοκλήρου. Επειδή δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής το κτήριο μπορεί να υπαχθεί στο Ν.4495/17, αλλά ποιους συντελεστές υπέρβασης θα λάβει;

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

1987. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια σε περιοχή που δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης θα ληφθεί υπόψη μόνο το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου για τον υπολογισμό των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης;

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

1988. Προκειμένου να εκδώσω βεβαίωση νομιμότητας σχετικά με το Ν.4495/17, για ακίνητο (που είναι ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία σε πολυκατοικία), οφείλω να ζητήσω και συμβολαιογραφικά σχέδια του ακινήτου και να τα ελέγξω και αυτά. Αν βρω ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια αλλά όχι με τα συμβολαιογραφικά, μπορώ να εκδώσω την αναγκαία βεβαίωση μεταβίβασης?

Σε αυτή την περίπτωση η αυτοτελής ιδιοκτησία είναι πολεοδομικά νομίμως υφιστάμενη αλλά συμβολαιογραφικά – νομικά εγείρεται θέμα τροποποίησης της σύστασης ώστε να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη. Αυτό είναι που θα πρέπει να σας απασχολεί σε πρώτη φάση και για το οποίο θα πρέπει να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο.

1989. Θα ήθελα την άποψή σας σχετικά με το ακόλουθο θέμα: υπάρχει κάποιο όριο στο ύψος που αν αυτό είναι μικρότερο υπάρχει δυνατότητα αντιμετώπισης αυθαίρετης υπέρβασης χώρου με αναλυτικό και όχι με συντελεστές επιφανείας; Για παράδειγμα, αυθαίρετα κατασκευασμένος υπόγειος χώρος που χρησιμοποιείται ως αποθήκη, έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90μ. Θα υπολογιστεί το πρόστιμο με συντελεστές επιφανείας ή με αναλυτικό. Άλλο παράδειγμα: χώρος κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50μ (που δεν πληροί τις προϋποθέσεις επιφανείας κατηγορία 3) έχει διαμορφωθεί σε αποθηκευτικό χώρο. Θα χρεωθεί με κριτήρια επιφανείας ή αναλυτικό; Συμπληρωματικά, στο τέλος της αναφοράς στις προϋποθέσεις ένταξης στην κατηγορία 3 αναφέρεται "Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (ιειε), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου". Ισόγεια αποθήκη επομένως που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφανείας της Κατηγορίας 3, μπορεί να ενταχθεί σε υπολογισμό προστίμου με αναλυτικό;

Το θέμα του ύψους ενός χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Ο κανόνας είναι ότι ανεξάρτητα εάν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, το πρόστιμο υπολογίζεται με επιφάνεια, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον. Εξαίρεση αποτελούν συγκεκριμένες περιπτώσεις της Κατηγορίας 3.

Άρα, το πρόστιμο για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που χρησιμοποιείται ως αποθήκη και έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90 μ. και για χώρο κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50 μ., θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με επιφάνεια.

Όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, από την διατύπωση προκύπτει ότι ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφάνειας της Κατηγορίας 3, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός. Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου αναφέρει ότι «*Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.*»

Υπάρχει πλέον και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την Κατηγορία 3 ότι «*Οι παραβάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3*» καθώς και η διευκρίνιση ότι η περίπτωση ιβιβ αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης κ.α.).

Επομένως, το πρόστιμο για ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις της περίπτωσης ιβιβ της Κατηγορίας 3 θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1990. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης αθροίζονται όλοι οι χώροι κύριας χρήσης, όπως και για το συντελεστή δόμησης;

Ισχύει το ίδιο ότι και για το συντελεστή δόμησης. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (δηλαδή και του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης) συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

1991. Έχω για κοινή ρύθμιση 4όροφη πολυκατοικία με υπόγειο και στέγη με 4 οριζ. ιδιοκτησίες. Μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών υπάρχει υπέρβαση υπογείου 20μ2 το οποίο στην άδεια φαίνεται σαν αποθήκη, στην πραγματικότητα είναι λεβητοστάσιο όλου του κτιρίου και αποθήκη. Το ερώτημά μου αφορά τον συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης του υπογείου. Έχω την άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί συντελεστής 0,30 καθώς στην παρ. 6 του άρθρου 100 μιλάει στην περίπτωση των υπογείων για "αυτοτελή λειτουργικά χώρο" δηλαδή για χώρο που δεν έχει λειτουργικά αυτοτελή λειτουργία και χρήση ενώ για τα πατάρια και τις σοφίτες χρησιμοποιεί παρακάτω την έννοια του "ανεξάρτητου χώρου". Νομίζω δηλαδή ότι ο Νόμος λέει ότι όταν υπόγειο συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο/υπερκείμενους ορόφους όπως εδώ το λεβητοστάσιο μπορεί να έχει συντελεστή 0,30. Μήπως είναι λανθασμένη η ερμηνεία που συνήθως δίνεται για προϋπόθεση σύνδεσης με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο? Δεν μπορεί παρά σκόπιμα ο Νόμος να χρησιμοποιεί την έννοια της "λειτουργικής σύνδεσης" και να κάνει διάκριση στην παρ. 6 του άρθρου 100 ανάμεσα σε "αυτοτελείς χώρους που δεν συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους" και σε "ανεξάρτητους χώρους" και πιστεύω ότι τα υπόγεια λεβητοστάσια που έχουν λειτουργία συνδεδεμένη με όλους τους ορόφους μιας οικοδομής και όχι τα υπόγεια που έχουν απλά είσοδο από τον παραπάνω όροφο, μπορούν να έχουν μειωτικό συντελεστή 0,30. Παρακαλώ εκ νέου για την άποψή σας ή αν υπάρχει κάποια σχετική ερμηνεία από ΥΠΕΝ.

Στη νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) δεν υπάρχει κάποια αναφορά για το θέμα που θίγετε στο ερώτημά σας. Ως εκ τούτου δεν έχουμε να διαφοροποιήσουμε κάτι στις απαντήσεις μας. Η άποψη μας έχει διατυπωθεί αρκετές φορές.

Ο υπόγειος χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θεωρούμε ότι αποτελεί αυτοτελή χώρο αφού μπορεί από μόνος του να λειτουργεί. Η είσοδος σε αυτόν γίνεται προφανώς από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (το ίδιο βέβαια θα ίσχυε και εάν υπήρχε ξεχωριστή είσοδος από τον ακάλυπτο χώρο). Επομένως θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 αφού δεν υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο. Η επικοινωνία με κοινόχρηστη σκάλα με τους επάνω ορόφους δεν θεωρούμε ότι αποτελεί λειτουργική σύνδεση.

Ο μειωτικός συντελεστής 0,30 θα εφαρμοζόταν εάν ο υπόγειος χώρος επικοινωνούσε με εσωτερική σκάλα με διαμέρισμα του ισογείου για την περίπτωσή σας ώστε να υφίσταται λειτουργική σύνδεση.

Ένα πατάρι είτε μια σοφίτα που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο, προφανώς και θα συνδέονται λειτουργικά το μεν πατάρι με την ιδιοκτησία που βρίσκεται στον ίδιο όροφο, η δε σοφίτα με τον υποκείμενο όροφο.

Εάν κρίνεται ότι η ερμηνεία μας είναι λανθασμένη μπορείτε να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

1992. Αυθαίρετη μεταλλική κατασκευή με κατακόρυφους και οριζόντιους σωλήνες ανοικτή από όλες τις πλευρές και τέντα πάνινη στο πάνω μέρος που χρησιμοποιείται για σκίαση αυτοκινήτου πώς χαρακτηρίζεται (υπόστεγο, στέγαστρο, πέργκολα) και το πρόστιμό της υπολογίζεται με αναλυτικό;

Η γνώμη μας είναι ότι η συγκεκριμένη κατασκευή αποτελεί στέγαστρο (παρ. 79 – άρθρο 2 του ΝΟΚ).
«*Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.*»
Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό.

1993. Πώς θα υπολογισθεί το πρόστιμο αυθαίρετης μόνιμης κατασκευής από μεταλλικό σκελετό με κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία και πάνινη τέντα στο πάνω μέρος, τοποθετημένη στον ακάλυπτο, η οποία χρησιμοποιείται για τη σκίαση αυτοκινήτου;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

1994. Στο άρθρο 3 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) αναφέρεται : "Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια. Το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων". Εννοείται ότι αυτό γίνεται μετά τη σύνταξη της Μ.Σ.Ε. και όχι να γίνει μεταβίβαση του ακινήτου πριν το πέρας της χρονικής προθεσμίας εκπόνησής της, οπότε και μοναδική υποχρέωση του Μηχ/κού είναι να επισημάνει στην Τεχνική Έκθεση την ανάγκη εκπόνησης της Μ.Σ.Ε. εντός των προθεσμιών και της Συμβολαιογράφου να αναφέρει στο Συμβόλαιο ότι η υποχρέωση αυτή μεταφέρεται στο νέο ιδιοκτήτη.

Συμφωνούμε με τα λεγόμενά σας. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1786.

Επιπλέον, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 83 αναφέρει ότι:

«*Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99*»

Τέλος, υπάρχει πλέον και η αναφορά στην Εγκύκλιο2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 3 του άρθρου 83 όπου αναφέρει ότι:

«*Επί των αναφερομένων στην παρ.3 σημειώνεται ότι στα συμβόλαια δικαιοπραξιών ή εγγραπτέων πράξεων γίνεται ειδική μνεία : α) για την υποχρέωση εξόφλησης του υπολοίπου ενιαίου ειδικού προστίμου από τον νέο ιδιοκτήτη, β) ελέγχου πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση θ του άρθρου 99), γ) για την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής και δ)* ***με δήλωση για την απαίτηση ελέγχου στατικής επάρκειας από το νέο ιδιοκτήτη καθώς και για την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενου στις σχετικές διατάξεις προθεσμίας (περίπτωση η του άρθρου 99)****.*»

1995. Παραβάσεις κατ.13 δεν έχουν ολοκληρωθεί την ίδια περίοδο βάσει των χρονικών διαστημάτων του Ν4495/17. Άλλες υφίστανται προ 1983 και άλλες μετά. Από το άθροισμα των προστίμων τους βάσει αναλυτικού προκύπτουν 5 παραβάσεις, αλλά αν χωριστούν χρονικά και δηλωθούν οι μεν στην Κατηγορία 2 και οι δε στην Κατηγορία 4 προκύπτουν 6 παραβάσεις. Ποιο είναι ορθό;

Με βάση την Εγκύκλιο 4/03-12-2013, αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο / γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο / γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Επειδή και η Κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, θα συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των παραβάσεων (δηλαδή 5 λοιπές παραβάσεις).

Εάν είχατε περίπτωση οικοπέδου / γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια, όπου θα έπρεπε να επιλεγεί η Κατηγορία 5 (λόγω παλαιότητας μετά το 1983), τότε θα μπορούσατε να τις χωρίσετε χρονικά ώστε αυτές που η παλαιότητά τους είναι προ του 1983 να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 (σε άλλο ΦΚ) ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση.

1996. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν εμπορικές τιμές, βάσει οικονομικής προσφοράς, όταν τα υλικά κατασκευής παραβάσεων κατ.13 δεν αντιστοιχίζονται σε άρθρα του παραρτήματος Β, όπως δάπεδο γηπέδου τένις, στύλοι φωτιστικών σωμάτων κλπ.;

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.*»

Εάν δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί τιμολόγιο για τις παραπάνω εργασίες, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί και οικονομική προσφορά.

1997. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας αυτόνομης κατοικίας σε άλλη θέση θεωρείται διαφορετική διαμερισμάτωση ή απαιτείται και σύνταξη αναλυτικού;

Η συγκεκριμένη διαφοροποίηση, που περιγράφετε στο ερώτημά σας, εμπίπτει στην παρ. 14 του άρθρου 100. Αποτελεί δηλαδή διαφορετική διαρρύθμιση και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση.

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

1998. Υπόγειο κατοικίας με Ο.Α. έτους 1974 επικοινωνεί με το Ισόγειο και δεν έχει υπερβάσεις. Η χρήση έχει αλλάξει από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του. Η αλλαγή αποδεικνύεται μόνο από ταυτοποίηση των υφιστάμενων χρήσεων χώρων με τις αναγραφόμενες σε Κάτοψη του Μηχανικού που εξέδωσε την Ο.Α. αλλά με ημερομηνία σύνταξης ένα έτος αργότερα και χωρίς να έχει υποβληθεί επίσημα. Η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης δεν αναγράφει εμβαδόν. Η παλαιότερη Α/Φ που υφίσταται και εμφανίζει το κτήριο με τη σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης; σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης;

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει για την περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ότι:

«*Στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Άρα, θεωρούμε ότι δύναται να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του υπογείου η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησή του ακινήτου (ανεξαρτήτως εάν αναγράφει ή όχι εμβαδόν).

1999. Σε ακίνητο στο οποίο έχει γίνει κατάληψη φωταγωγού (όπου μπορώ να δικαιολογήσω την κατασκευή του κλεισμένου φωταγωγού από κατασκευής- ανέγερσης του κτιρίου) μπορώ να κάνω υπαγωγή χωρίς συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών? Ερωτώ καθώς στο Άρθρο 98 παρ5 λέει «.....β)όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.» Τι εννοεί ο νομοθέτης? Μήπως ήθελε να πει «...υφίσταται σε όλους τους ορόφους του κτιρίου;» Αν έχει λάθος διατύπωση, μήπως έχει εκδοθεί ερμηνευτική ή διορθωτική εγκύκλιος? Διαφορετικά θεωρώ ότι οφείλουμε να το εκλάβουμε και να το θεωρήσουμε όπως ρητά το αναφέρει.

Οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα αναφέρουν:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει

κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη

τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση (κατάληψη φωταγωγού) υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Εάν η κατάληψη του φωταγωγού έχει γίνει και σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, τότε συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5 και ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Θα απαιτηθεί επιπλέον και βεβαίωση μηχανικού ότι η κατάληψη του φωταγωγού πραγματοποιήθηκε σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

2000. Δύναται να γίνει υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών σε οριζόντια ιδιοκτησία (όχι μεζονέτα) που υφίστανται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου χωρίς την συναίνεση των λοιπόν συνιδιοκτητών?
Αφού υποβληθούν : α) η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντιος ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί και καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση του Μηχανικού η οποία θα αναφέρει ότι η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίστανται σε όλους τους ορόφους της οριζοντίου ιδιοκτησίας καθότι αυτή εκτείνεται σε έναν όροφο και
γ) χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98, συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών (δηλαδή χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98 συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών). Θα απαιτηθεί για την υπαγωγή μόνο υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Επειδή όμως, δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Κατά τη γνώμη μας απαιτείται τροποποίηση της σύστασης κάτι το οποίο προϋποθέτει την σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο.

Άρα, η υπαγωγή είναι δυνατή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών αλλά όχι η ενσωμάτωση του υπαγόμενου στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία συμβολαιογραφικά.

2001. Σε οικόπεδο γωνιακό επιφανείας 600μ2 (που είναι και η αρτιότητα) υπάρχει παλαιότερη άδεια για κτίσμα. Σήμερα μετρήθηκε και βρέθηκε 575μ2 με σχετικά μικρές διαφοροποιήσεις των πλευρών του έναντι της αδείας, οι οποίες όμως επηρεάζουν το κτίσμα, το οποίο σε σχέση με τα νέα όρια παραβιάζει πλέον τις πρασιές και τις πλάγιες αποστάσεις, σε κάποιο βαθμό μη αμελητέο. Παράλληλα υπάρχουν και υπερβάσεις επιφανείας έναντι του εγκεκριμένου περιγράμματος. Ο έλεγχος που θα πραγματοποιηθεί έναντι των εγκεκριμένων κατόψεων θα γίνει λαμβάνοντας υπ όψιν το τοπογραφικό της οικοδομικής αδείας αφού η διαφοροποίηση του μεγέθους του είναι εντός των ορίων απόκλισης του άρθρου 39.2 του Ν. 4495/17, το οποίο όμως δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα ή με το περίγραμμα του οικοπέδου σύμφωνα με την νέα μέτρηση, οπότε θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές υπερβάσεις πρασιών; Πως γίνεται ρύθμιση σε κτίσματα που ευρίσκονται σε οικόπεδα που έχουν διαφοροποίηση οικοπέδου σε σχέση με τα περιγραφόμενα στην οικοδομική άδεια αλλά δεν εντάσσονται ούτε στην κατηγορία "άνευ αδείας" ούτε απαιτείται διαδικασία ενημέρωσης της πολεοδομίας.

Πολλές άδειες εμφανίζουν παρόμοια θέματα. Άδειες που έχουν βγει σε μη άρτια οικόπεδα, σε μεγαλύτερα από την πραγματικότητα οικόπεδα, σε οικόπεδα που κατατμήθηκαν παράνομα και στη συνέχεια βγήκε άδεια, άδειες που προέβλεπαν κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων που δεν έγινε ποτέ κτλ.

Νομικά υπάρχει η γενική αρχή του τεκμηρίου νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις , οι οποίες έστω και αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειες τους μέχρι να ακυρωθούν ή να ανακληθούν. Αυτό είναι κάτι που θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να διευκρινισθεί και γραπτώς από το Υπουργείο. Δηλαδή από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν τακτοποιείται.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017, εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της αποδεκτής απόκλισης, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρησης της οικοδομική άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας. Ο νόμος βέβαια δεν διευκρινίζει το τι ισχύει στην περίπτωση όπου λόγω της παραπάνω απόκλισης – διαφοροποίησης παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Στην περίπτωσή σας το οικόπεδο δεν είναι πλέον άρτιο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης. Επίσης τμήμα του κτιρίου που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια βρίσκεται εντός προκηπίου και πλάγιων αποστάσεων σύμφωνα με το νέο τοπογραφικό διάγραμμα.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας.

Υπάρχουν κατά την γνώμη μας οι παρακάτω επιλογές:

- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής.
- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) και βρίσκεται εκτός πρασιάς και πλάγιων αποστάσεων ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής ή παραβιάζει την πρασιά ή τις πλάγιες αποστάσεις.
- Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον).
- Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος και η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 (υπολογισμός συντελεστών υπέρβασης) θα γίνει με βάση τη νέα κατάσταση που προέκυψε από το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2002. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε το 1991 άδεια λυόμενης ισογείου κατοικίας, κάνοντας χρήση των διατάξεων του Β.Δ. /7-8-67 ΦΕΚ 101/Α/14-8-67. Δηλ. αρτιότητα 2000τμ., ισόγειοι οικίσκοι μέγιστης επιφ. 80μ2 και όχι μικρότερης από 50μ2, μέγιστη κάλυψη 200μ2, μέγιστο ύψος πάνω από την βάση 3,70μ, μαζί με την στέγη και σκεπαστές βεράντες μέχρι 20μ2. Στην οικοδ. άδεια το γήπεδο έχει επιφάνεια 2041,75μ2, οι διαστάσεις του ισογείου λυομένου είναι 12,16μ*7,85μ και μέσα σε αυτό το περίγραμμα υπάρχει σκεπαστή βεράντα διαστ. 2,35μ*8,36μ. Το Β.Δ. /7-8-67 καταργήθηκε από τις 11-9-1996 με το Π.Δ./ 29-8-96.
Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε:
α) Όταν εκδόθηκε η οικ. άδεια η επιφάνεια του αγροτεμαχίου ήταν 1.500μ2. Αργότερα, το 2007, ο ιδιοκτήτης αγοράζει τμήμα γειτονικού αγροτεμαχίου επιφ. 634μ2 και το προσαρτά στο αρχικό και σήμερα η επιφάνεια του αγροτεμαχίου είναι 2.134μ2. Σήμερα όμως το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο διότι καταργήθηκε όπως είπαμε το Β.Δ./7-8-67 το 1996 και δεν πληροί τις προδιαγραφές για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.
β) Η κάτοψη (και το περίγραμμα βεβαίως) του υπάρχοντος ισογείου λυόμενου είναι διαφορετική από αυτή της οικοδ. άδειας. Επίσης έχομε υπέρβαση από τα μεγέθη της οικοδ. αδείας κατά 10,00μ2 στη δόμηση, κατά 15μ2 στην κάλυψη και υπέρβαση ύψους. Επίσης σε τμήμα της κάτοψης έχει δημιουργηθεί σοφίτα μέσα στο ύψος της στέγης.
Η θέση του υπάρχοντος κτιρίου είναι διαφορετική από αυτήν του διαγραμ. κάλυψης της οικ. αδείας (λόγω μετακινήσεως), χωρίς να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις, που αναφέρονται στην οικοδ. άδεια και τμήμα του περιγράμματός του (του υπάρχοντος κτιρίου) καλύπτεται από αυτό της οικοδ. αδείας.
Η συνολική επιφάνια του περιγραμ. του κτιρίου (δόμηση και κάλυψη) που δεν καλύπτεται από το περίγραμμα της οικοδ. αδείας είναι 65,00μ2.
γ) Επίσης έχουν κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη <50μ2 και ανοικτό στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο. Η οικοδ. άδεια δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία για την σύνδεση του λυομένου με την ΔΕΗ.
Με βάση τα παραπάνω ποιο είναι σωστό.
1). Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση του κτιρίου (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.
Δηλ 10,00μ2 δόμησης, 15,00μ2 κάλυψης της κάτοψης η 65,00μ2 δόμησης και κάλυψης του περιγράμματος και επίσης υπέρβαση ύψους, σοφίτα, ισόγεια αποθήκη και στέγαστρο;
Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.», η "με Ο.Α.", δεδομένου ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία όπως αναφέρω παραπάνω;
Σε περίπτωση δήλωσης "χωρίς Ο.Α." δημιουργείται καμία επίπτωση για το ακίνητο, σε μελλοντική μεταβίβασή του;
2) Για τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους, τα πολεοδομικά μεγέθη συγκρίνονται με αυτά της οικ. αδείας για λυόμενα, η με τα ισχύοντα σήμερα, ανεξάρτητα εάν το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;
Δηλ δόμηση 80,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 3,70μ(με στέγη) + υπερύψωση 1,00, που ίσχυε κατά την έκδοση της οικ. αδείας για τα λυόμενα, η δόμηση 200,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 7,50+1,50(στέγη) που ισχύει στα εκτός σχεδίου σήμερα;

Ας ξεκινήσουμε με την απάντηση στο ερώτημα εάν θα επιλεγεί στο πεδίο της οικοδομικής άδειας ΝΑΙ ή ΟΧΙ. Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται το ΟΧΙ όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το ακίνητο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Σε αντίστοιχη προηγούμενη Ε/Α 1827, είχαμε εκφράσει την συντηρητική προσέγγιση ότι από την στιγμή που σήμερα το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο, βάση του Παραρτήματος Α θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Η συγκεκριμένη επιλογή ίσως είναι αυστηρή καθότι κατά την χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής άδειας το γήπεδο / οικόπεδο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67) και κατέστη δε μη άρτιο λόγω κατάργησης του (ΦΕΚ-1032/Δ/11-9-96). Επομένως δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Για την περίπτωσή σας, επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Η επιλογή του ΟΧΙ οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (σύμφωνα πλέον και με την νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019), η οποία συνεπάγεται την αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη. Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του Αρθ. 96 του ν.4495/2017.

Σχετικά με τα ερωτήματά σας:

1) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 780, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846

Επισημαίνουμε ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο / γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, οι υπερβάσεις ύψους υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επίσης, αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. υπόστυλη στάθμη) υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ομοίως θα υπολογιστεί και τυχόν αυθαίρετη επέκταση της σκεπαστής βεράντας.

2) Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου γήπεδα, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ’ 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

2003. Η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος κτηρίου, που συνιστά υπέρβαση δόμησης, καλύπτει και όλες τις επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στο εσωτερικό όπως τοιχοποιία, ανοίγματα, λουτρά κλπ, ή πρέπει να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός;

Ναι τις καλύπτει. Δεν απαιτείται να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2004. Σε κληροτεμάχιο 12στρ. εκδόθηκαν κατά σειρά οι εξής οικοδομικές άδειες α) το 1981 80μ2, β) το 1983 προσθήκη 40μ2 και το 1988 προσθήκη 170μ2, δηλ. συνολική επιφάνεια κατοικίας 290μ2 . Με δικαστική απόφαση Ειρηνοδικείου, έγινε επικύρωση ανώμαλου δικαιοπραξίας με αναφορά σε ιδιωτικό συμφωνητικό το 1984 και το κληροτεμάχιο κατατμήθηκε σε 4στρ., 2στρ. και 6στρ. Η κατοικία βρίσκεται εντός του τεμαχίου των 4στρ. το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με δυνατότητα σήμερα δόμησης 200μ2. Καμία εκ των παραπάνω αδειών μέχρι σήμερα δεν έχει ανακληθεί. Εντός του τεμαχίου που βρίσκεται η κατοικία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ενώ και η κατοικία όπως αυτή προβλέπονταν από τις οικοδομικές άδειες έχει πρόβλημα αποστάσεων από τα όρια εντός του 20%. Πως αντιμετωπίζεται σε αυτή την περίπτωση η τακτοποίηση?

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με* ***βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε***.»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι έχει επέλθει κατάτμηση, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων και της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2005. Έχω μια διώροφη οικοδομή, εκτός σχεδίου, με οικοδομική άδεια (ΟΑ) του 1982, σε οικόπεδο 3.500 μ2. Κάποια στιγμή μεταγενέστερα (περίπου 1990) πωλήθηκε η οικοδομή με το μισό οικόπεδο (κατάτμηση, ενώ δεν προβλέπεται από τη νομοθεσία, για τα εκτός σχεδίου).

Στο Παράρτημα Α του Ν. 4495/17 (σελ. 3242), στην επεξήγηση για την επιλογή της ΟΑ (1), αναφέρει την περίπτωση του μικρότερου οικοπέδου λόγω κατάτμησης.

Στο τέλος των περιπτώσεων αναφέρει επίσης, ότι η επιλογή της ΟΑ θεωρείται αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ.

Η ερώτησή μου είναι εάν αυτή η θεώρηση αναφέρεται (αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ) για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ή μόνο για την υποπερίπτωση (3) που το ανεγερθέν κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Δηλαδή θεωρούμαι νόμιμο το κτίσμα που έχει τηρήσει τις προβλεπόμενες μελέτες της ΟΑ και θεωρούμαι αυθαίρετα χωρίς ΟΑ τις επιπλέον της ΟΑ κατασκευές?

Η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, έχουμε εκφράσει την άποψη μας για αντίστοιχες περιπτώσεις σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α. Δείτε σχετικά και την προηγούμενη Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1822, 1884, 1900 και **1963**.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με **βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε**.*»

2006. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας σε άλλη θέση ή ακόμα και η κατασκευή πρόσθετου λουτρού ή WC συνιστούν διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της Οικοδομικής Άδειας, αφού έχει επέλθει τροποποίηση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας αποτελούν διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 του άρθρου 100) και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση (παρ. 8 του άρθρου 100). Η διαφορετική διαρρύθμιση αφορά σε αλλαγές εντός της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επίσης, υπάρχει και η αντίστοιχη Ε/Α 23 του helpdesk για το ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι «*σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 23 του ν.4178/13 σε κάθε περίπτωση η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή ανεξάρτητα αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και δεν έχει υποχρέωση υπαγωγής στο νόμο*.»

Τέλος, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«*Στην παρ. 14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

2007. Τμήμα πλατύσκαλου κλιμακοστασίου που έχει ενσωματωθεί σε διαμέρισμα εκ κατασκευής και στη σύσταση περιλαμβάνεται στο διαμέρισμα, χρειάζεται τακτοποίηση ή μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση; Το ρωτάω με τη λογική ότι δεν επηρεάζονται μηχανολογικά και η παράβαση δεν είναι σε κοινόχρηστο χώρο.

Ναι, απαιτείται να γίνει τακτοποίηση. Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 8 του άρθρου 100 «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας*.» Έτσι, θα προκύψει και το νέο σχέδιο κάτοψης όπου θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε μελλοντική συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του πλατύσκαλου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική - τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη λήψης συναινέσεων για την υπαγωγή καθώς και την τροποποίησής της.

2008. Χώρος κάτω από εσωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Εάν η εσωτερική σκάλα βρίσκεται εντός αυτοτελούς ιδιοκτησίας (π.χ. εσωτερική σκάλα μεζονέτας που οδηγεί από το ισόγειο στον Α όροφο), τότε:

- Εάν η επιφάνειά της έχει προσμετρήθει στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο ο υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Εάν πρόκειται για περίπτωση κοινόχρηστης σκάλας, όπου ο χώρος κάτω από αυτήν διαμορφώθηκε σε αποθήκη και ενσωματώθηκε στο διαμέρισμα, τότε:

- Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Επισημαίνουμε, ότι όταν η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98 του ν.4495/2017.

2009. Χώρος κάτω από εξωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κλπ;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Εάν η περίπτωση αφορά εξωτερική σκάλα στον ακάλυπτο χώρο, που δεν έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα (δλδ ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται). Εκτός, εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

Εάν, έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2010. Σε υπόγειο με Ο.Α. έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες αποθήκες με συντελεστή υπέρβασης δόμησης;

Επειδή μιλάμε για περίπτωση τακτοποίησης και όχι νομιμοποίησης, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

2011. Σε εκτός σχεδίου περιοχή υφίσταται με οικ. άδεια του 2000 μεταλλική αποθήκη διαστάσεων 12,0μΧ30,0μ. και ύψους 8,50μ. Εκτός από τις παραβάσεις της ΚΑΤ.3 που εμπίπτει έχει και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού που είναι η αυθαίρετη προσθήκη τριών προστεγασμάτων το έτος 2010 (δεν ήταν από την αρχική κατασκευή) με πλάτος 8,0μ. κατά μήκος της μεγάλης πλευράς των 30,0μ και 4,00μ. κατά μήκος των δύο μικρότερων πλευρών των 12,0μ. Θεωρείτε ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας βάσει της παρ. η του αρθρ. 99 του νόμου λαμβάνοντας υπόψιν την παρ. γ του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για αυθαίρετη κατασκευή προβόλων που προεξέχουν πάνω από 2,00μ.;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Η περίπτωσή σας (αυθαίρετα προστεγάσματα) δεν ικανοποιεί καμία εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης. Επομένως, απαιτείται η υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αφού και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982.

Η μόνη περίπτωση απαλλαγής από την υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι εάν επρόκειτο για κτίριο το οποίο σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) ανήκει στην Κατηγορία Σπουδαιότητας Σ1 δηλαδή «*Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ*».

2012. Για τις κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και για τις παραβάσεις κατ. 13 απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 δεν απαιτείται ούτε έλεγχος για υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αλλά ούτε και υποβολή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην κατ. 13 (λοιπές παραβάσεις – παρ. 5 του άρθρου 100) και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982 (δηλαδή εμπίπτουν είτε στην Κατηγορία 4 είτε στην Κατηγορία 5), απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας. Εάν δεν απαιτείται, τότε θα πρέπει να υποβληθεί Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου.

2013. Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ απαιτεί την υποβολή Κάτοψης, Τομής και Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου όταν έχουν δηλωθεί μόνο παραβάσεις κατ.3 και κατ.13;

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 για την υπαγωγή στην Κατηγορία 3 υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 (αναλυτικός προϋπολογισμός – λοιπές παραβάσεις) του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99*.»

Για την περίπτωσή σας, όπου σε ένα ΦΚ θα δηλωθούν οι παραβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις - κατ. 13 είτε ως Κατηγορία 4 είτε ως Κατηγορία 5, το σύστημα του ΤΕΕ θα απαιτήσει για την πληρότητα να αναρτηθούν τοπογραφικό, κατόψεις, τομές, διάγραμμα κάλυψης και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, κατόψεις, διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται (**μόνο όμως για την συγκεκριμένη περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας, όπου δεν δηλώνετε κάποια υπέρβαση δόμησης**). Αντί αυτών, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητας δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους.

Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά την 31/12/1982, δηλαδή Κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου (δείτε και την παραπάνω Ε/Α).

2014. Στην απάντηση που δώσατε στο ερώτημα 1983, επικαλείστε για την απόρριψη της εφαρμογής μειωτικού στον αναφερόμενο χώρο ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της σοφίτας.
Όμως από την περιγραφή του συναδέλφου εξάγεται ότι ο χώρος είναι πάνω από την περιμετρική δοκό της τελευταίας στάθμης του κτηρίου και εντός (δηλαδή υποκείμενος) της επικλινούς στέγης, όπως ο ορισμός 81 απαιτεί, ενώ σύμφωνα με την εγκύκλιο, δεν λαμβάνονται υπ΄ όψιν για την αναγνώριση του χώρου ως σοφίτα (αναφέρει: ανεξαρτήτως επιφανείας και ύψους) τα μεγέθη επιφάνεια και ύψος της αυθαίρετης κατασκευής.
Η μόνη ερμηνεία που θα μπορούσα να δώσω στην απάντησή σας είναι πως θεωρείτε ότι για να αναγνωριστεί ο χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να βρίσκεται εντός του όγκου που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια και επειδή αυτό δεν ισχύει λόγω αυθαίρετης υπερύψωσης, απορρίπτετε τον μειωτικό. Από όσο γνωρίζω αυτό δεν προβλέπεται σε κάποια διάταξη. Αν κάνω λάθος, μπορείτε να μου υποδείξετε που αναφέρεται στις διατάξεις;

Το ερώτημα στην Ε/Α 1983 αναφέρει ότι σε μονοκατοικία βάσει αδείας προβλέπεται στέγη 1.50 μ. ύψος, εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Στην πράξη δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με κατασκευή τοιχοποιίας 0.55 μ. Επομένως η στέγη πλέον δεν εδράζεται απευθείας επάνω στην ανεστραμμένη δοκό αλλά επί της τοιχοποιίας ύψους 0.55 μ.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) «***για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.***»

Σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.*»

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 81 του άρθρου 2 «*Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2,20 μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.*

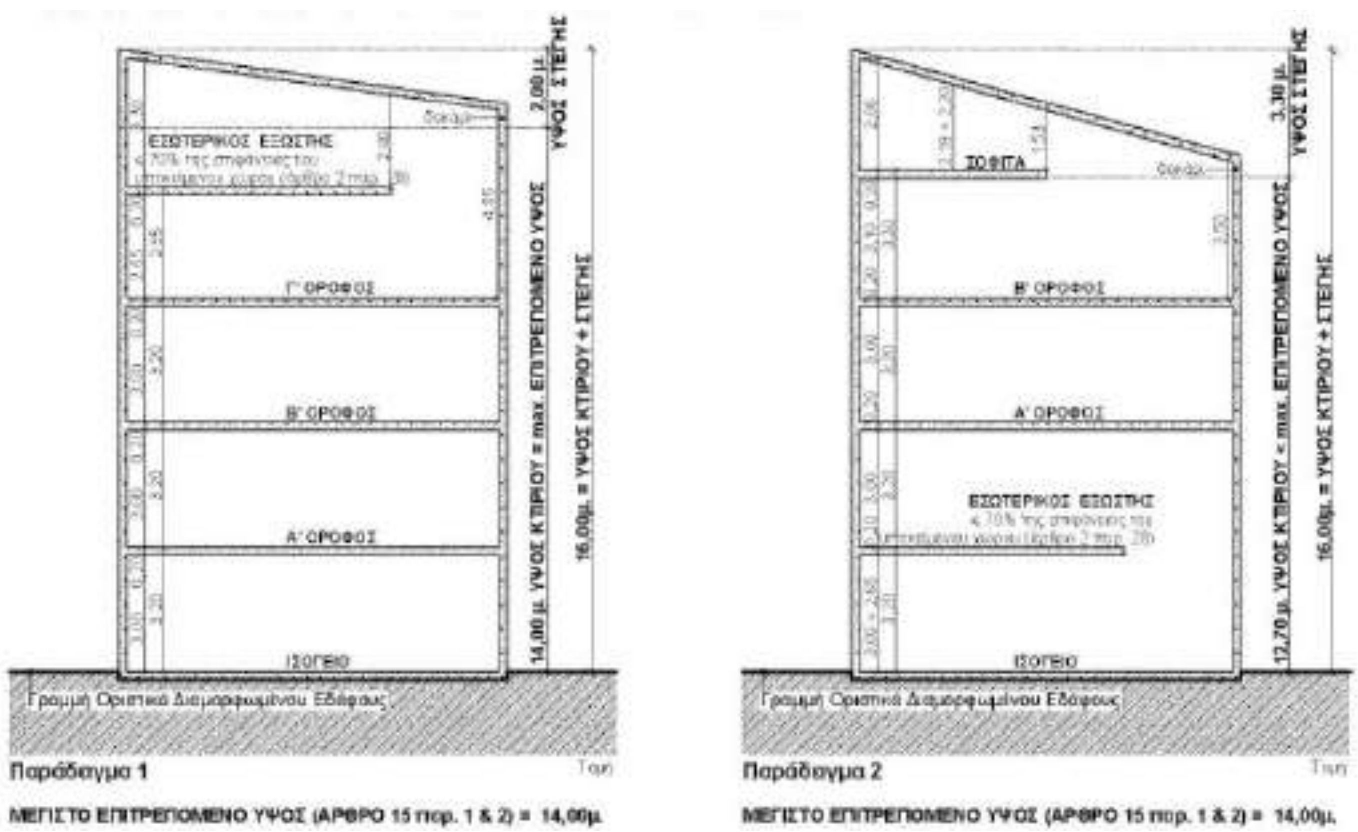
Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

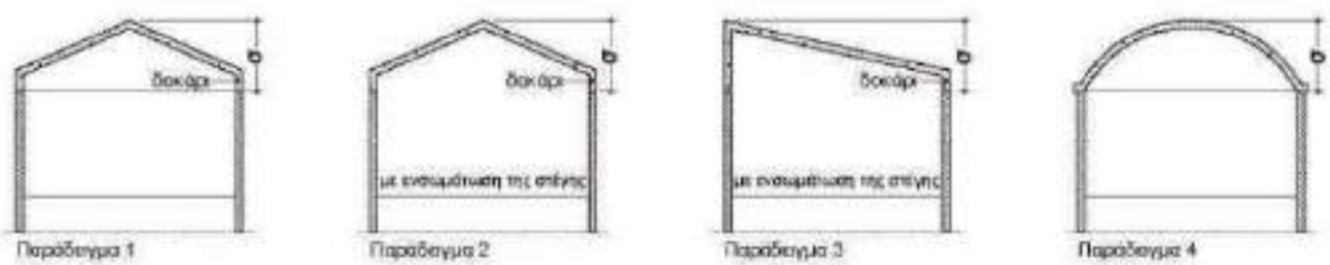
Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.»

Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.*»

Σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.*»

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 91 του άρθρου 2 «*Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ. Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2,00 μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.*»





σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

Λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0.55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου (δείτε και τα παραπάνω σχήματα από τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ). Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

2015. Αυθαίρετο κτήριο που αποδεδειγμένα υφίσταται προ 1-1-1983 σε εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πράξη χαρακτηρισμού υπάγεται στην Κατηγορία 2 του άρθρου 96. Αν στο μέλλον η έκταση χαρακτηρισθεί ως Δασική παύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την περ. στ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 «*για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.*»

Για να αποφύγετε τυχόν μελλοντικά προβλήματα και να εξαλείψετε τυχόν αμφιβολίες, αρμόδια υπηρεσία για να αποφανθεί για τον χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Η γνώμη μας είναι να υποβάλλεται αίτηση έκδοσης πράξης χαρακτηρισμού από την στιγμή που δεν υπάρχει αναρτημένος δασικός χάρτης.

2016. Σε οικόπεδο που προέκυψε από Πράξη Εφαρμογής εκδόθηκε Ο.Α. για διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο. Το πρόσωπο του οικοπέδου έχει υλοποιηθεί εσώτερον κατά 0.50μ. της Ρυμοτομικής Γραμμής με αποτέλεσμα και το κτήριο να έχει κατασκευασθεί εσώτερον κατά 0.50μ. χωρίς όμως να παραβιάζονται το προκήπιο και το Δ.
Το Υπόγειο έχει μικρή υπέρβαση δόμησης και αλλαγή χρήσης η οποία έχει τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10.
Οι περιμετρικές διαστάσεις του Ισογείου βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% και το εμβαδόν εντός του 5%.
Στον Α' Όροφο έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10.
1. Με βάση τα δεδομένα αυτά η αλλαγή θέσης του κτηρίου μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 του άρθρου 96;
2. Τα εμβαδά των υπαγωγών του Ν.3843/10 θα συνυπολογισθούν για να εξετασθεί αν απαιτείται η σύνταξη ΜΣΕ;

1. Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αναφέρει:

«*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου*».

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) διευκρινίστηκε ότι:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250 € (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1903 (8), η γνώμη μας είναι, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, ότι η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου και το κλείσιμο Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Στην περίπτωσή σας, θεωρούμε ότι λόγω της υπέρβασης δόμησης στο υπόγειο, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και επομένως δεν δύναται να υπαχθεί στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει χρεωθεί με ΥΔ και ΥΚ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1762, 1845, 1903 (8), 1960, 1980, 2002

2. Δείτε Ε/Α 1917 (Β)

2017. Κτήριο μετακινήθηκε σε άλλη θέση με κοινό τόπο με την εγκεκριμένη αλλά με παράβαση Δ. Οι εξώστες διατηρούν τις διαστάσεις τους. Όσοι δεν βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος εξωστών θα υπολογισθούν με αναλυτικό;

Όχι. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται για αυτή την περίπτωση να γίνει υπολογισμός με αναλυτικό προϋπολογισμό για τους εξώστες που λόγω μετακίνησης του κτιρίου βρίσκονται σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α)

2018. Στην απάντηση της ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι "….επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας".
Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;

Για την συγκεκριμένη περίπτωση της Ε/Α 2002 θεωρούμε πως δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας καθότι υποβλήθηκε σκόπιμα ανακριβή αποτύπωση της τότε υφιστάμενης κατάστασης. Το αγροτεμάχιο ήταν 1500 τ.μ. και στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας είχε αποτυπωθεί με εμβαδόν 2041,75 τ.μ.

Η επιλογή του ΝΑΙ θεωρούμε ότι θα ήταν εφικτή μόνο εάν το αγροτεμάχιο είχε αποτυπωθεί σωστά κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (δηλαδή δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας) και ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67).

2019. Ελέγχουμε την παραβίαση του Δ βάσει Ο.Α. ή με αυτό που προκύπτει σήμερα αν έχουμε υπέρβαση ύψους;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που* ***ισχύουν*** *στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 2 του άρθρου 100 «*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Για το τελευταίο εδάφιο της διευκρίνισης της εγκυκλίου «*Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*» εκφράζουμε τις επιφυλάξεις μας, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο σώμα του κειμένου του νόμου. Παρουσιάζεται για ακόμη μια φορά το φαινόμενο η Εγκύκλιος να διευρύνει τον νόμο ενώ ο βασικός σκοπός της είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών.

Η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 1.00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2.90 μέτρα σύμφωνα με το ΝΟΚ (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2.90–1.00)/2.90 = 65.52%. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Τέλος, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους. Επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

2020. Το ύψος κτηρίου που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης και στην ενσωματωμένη σχηματική τομή και βάσει του οποίου υπολογίσθηκε το Δ, διαφέρει από το ύψος που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή. Τι ισχύει;

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ληφθεί ως εγκεκριμένο ύψος αυτό που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης.

2021. Για τον υπολογισμό του Σ.Υ.Κ. ποια είναι η σωστή προσέγγιση:
α) υπολογίζουμε τη μέγιστη επιφάνεια κάλυψης που προκύπτει από όλους του χώρους κύριας χρήσης (νόμιμους και αυθαίρετους), αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάσει Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ. ή
β) αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κύριοι χώροι που επιβαρύνονται με υπέρβαση κάλυψης σε όλα τα επίπεδα, αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάσει Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ.

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ). Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο. (Δείτε και Ε/Α 2019).

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο ή αυτή που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (ότι είναι ευμενέστερο).

2022. Αν οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης έχουν αθροιστικά μικρότερο εμβαδόν από τους κύριους χώρους που συνιστούν υπέρβαση δόμησης τότε για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης θα αθροισθούν μόνο εκείνοι οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης;

Ναι. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

2023. Σε κατάστημα γίνεται τακτοποίηση παταριού. Αν χρησιμοποιηθεί το 0,3 εφόσον καλύπτει τις προϋποθέσεις ΝΟΚ για το αν είναι πατάρι ή όχι, μετά το πατάρι θα θεωρείτε βοηθητικός ή κύριος χώρος (για πιθανές άδειες λειτουργίας);

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως πατάρι (εσωτερικός εξώστης) θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Όπως έχει διευκρινιστεί με την Εγκύκλιο 3/01-10-2013 «ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.»

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος, ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και του 4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ.6 του άρθρου 107 αναφέρει ότι «*Επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις τακτοποίησης εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.*»

Επομένως, μπορεί μεν το πατάρι να υπαχθεί ως κύριος χώρος (ανεξαρτήτως ύψους) στις διατάξεις του ν.4495/2017, αλλά εάν από την κείμενη νομοθεσία για την λειτουργία του χώρου ως κατάστημα απαιτείται η εξασφάλιση μεγαλύτερου ύψους δεν δύναται να αδειοδοτηθεί - λειτουργήσει ως τέτοιος χώρος.

2024. Υπόγεια κλειστή θέση στάθμευσης που προβλεπόταν στα σχέδια της δήλωσης του Ν.1221/81 και στην Ο.Α. μετατράπηκε σε κατοικία. Πέραν του προστίμου λόγω υπέρβασης δόμησης θα πληρωθεί και ποσό 250€ βάσει της παρ. 9 του άρθρου 100;

Όχι. Αρκεί η υπέρβαση δόμησης. Δεν απαιτείται και η καταβολή του ειδικού προστίμου ύψους 250 ευρώ της παρ. 9 του άρθρου 100.

2025. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου που στεγάζεται βιοτεχνία παραγωγής σκυροδέματος, υπήρχαν νομίμως υφιστάμενα μία αποθήκη και σε επαφή με αυτή ένα υπόστεγο.

Εκ των υστέρων εκδόθηκε οικοδομική άδεια για αλλαγή της στέγης τόσο της αποθήκης όσο και του υπόστεγου, καθώς και προσθήκης ενός ακόμη υπόστεγου σε επαφή με το υπάρχον υπόστεγο.

Στην κατασκευή όμως, αντί να γίνουν τρεις ανεξάρτητες στέγες, μία για κάθε κτίσμα, έγινε ένα ενιαίο στέγαστρο με σιδηροκατασκευή εδραζόμενο στην περίμετρο των τριών παραπάνω κτισμάτων, που αποτελεί την κοινή στέγη αυτών.

Ως εκ τούτου, τόσο στην αποθήκη όσο και στα δύο υπόστεγα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης, αλλά μόνο υπέρβαση ύψους. Θα ήθελα την άποψη σας αν μπορεί η παράβαση αυτή να δηλωθεί ότι εμπίπτει στο άρθρο 100 παραγρ. 5 του 4495/17 και να υπολογιστεί το ειδικό πρόστιμο με τον αναλυτικό προϋπολογισμό του όλου στεγάστρου, συν τον προϋπολογισμό από την υπέρβαση ύψους στις τοιχοποιίες.

Σε αντίθετη περίπτωση πώς πρέπει να δηλωθεί;

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Θα υπολογίσετε με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) την κατασκευή του όλου στεγάστρου και την υπέρβαση ύψους των τοιχοποιιών που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

2026. Το ερώτημα αφορά δηλώσεις του ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174α) οι οποίες έχουν υπαχθεί οριστικά, έχουν κατατεθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, δεν έχουν μεταφερθεί στον ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167α) και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013. Για τις εν λόγω δηλώσεις, σύμφωνα με την παράγραφο Ε-δ του άρθρου 9 του ν.4178/2013, απαιτείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του ν.4178/2013 έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Παρακαλώ πολύ να με ενημερώσετε αν η εν λόγω διαδικασία και η προθεσμία των 7 ετών εξακολουθεί να ισχύει, ή αν προβλέπεται κάποια άλλη διαδικασία για τις εν λόγω δηλώσεις.

Οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου Ε - Κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 δεν είναι πλέον σε ισχύ έπειτα από την κατάργηση του νόμου, και οποίες εφόσον εξασφαλίζονταν σωρευτικά, οι αυθαίρετες κατασκευές της Κατηγορίας 5 θα λάμβαναν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Ο ν.4495/2017 προβλέπει νέα διαδικασία, η οποία περιγράφεται στην παρ. 1 – γ – δδ του άρθρου 88:

«***Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν*** *και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.*»

Το πότε και εάν εφαρμοστούν τα άρθρα 67, 69, 71, 73 του ν.4495/2017, ώστε να μπορέσει να εφαρμοστεί η παραπάνω διαδικασία, είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε.

2027. Σε συνέχεια του υπ' αριθ. 1991 ερωτήματος που αφορά την χρήση του συντελεστή 0,30 ή 0,50 για ρύθμιση αυθαίρετου τμήματος υπογείου 4όροφης οικοδομής με διαμερίσματα κατοικιών που λειτουργεί ως λεβητοστάσιο και αποθήκη όλων των διαμερισμάτων με είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής και όχι από υπερκείμενο διαμέρισμα, θα ήθελα να ρωτήσω το εξής:
Σύμφωνα με την κατηγορία 4 του άρθρου 96 στα ποσοστά υπέρβασης συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες των αυτοτελών υπογείων αφού ρητά εξαιρεί μόνον τα μη αυτοτελή υπόγεια. Άρα εδώ θα πρέπει να συνυπολογίσω στα ποσοστά υπέρβασης και την αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου?

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 96 αναφέρει ότι: «*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται από το εάν η αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 6 ι του άρθρου 11 του ΝΟΚ, εάν η αυθαίρετη επέκταση του υπογείου βρίσκεται εντός της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο (εντός της κάλυψης κτιρίου) και εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2028. Υφίσταται Οικοδομική Άδεια Λυόμενης Οικίας Εκ Beton έτους 1970 η οποία εκδόθηκε με βάση εγκεκριμένη μελέτη από το Υπ. Δ.Ε. με όρους / περιορισμούς :
Εμβαδόν οικίας=50 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=20 τ.μ., Ύψος βάσης=1μ. και Ύψος ολικό κτηρίου=4.50μ., Αποστάσεις από τα όρια ≥ 2.5μ.
Σήμερα έχουμε : Εμβαδόν οικίας= 53.70 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=66.55 τ.μ., Μέσο ύψος βάσης=1.08μ., Μέσο ολικό ύψος κτηρίου=4.18μ., ορισμένες αποστάσεις από τα όρια ξεπερνούν τα 2.50μ. αλλά δεν παραβιάζεται σήμερα το προκήπιο αφού η περιοχή από το έτος 2014 βρίσκεται εντός σχεδίου και το οικόπεδο είναι Άρτιο και Οικοδομήσιμο αλλά δεν είναι δυνατή η έκδοση Ο.Α. λόγω μη σύνταξης της Π.Ε.
Το σημερινό εμβαδόν του οικοπέδου βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του άρθρου 39 του Ν.4495/17 με διαφορές όμως στο σχήμα και σε διαστάσεις κάποιων πλευρών. Το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. δεν αναγράφει κλίμακα και από κάθε αναγραφόμενη διάσταση προκύπτει διαφορετική κλίμακα, οπότε πρόκειται στην ουσία για σκαρίφημα.
Η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα και τη διαρρύθμιση δεν έχει καμιά σχέση με την εγκεκριμένη.
Σε Α/Φ έτους 1971 φαίνεται να έχει κατασκευασθεί τμήμα της οικίας και της βεράντας, ενώ σε Α/Φ έτους 1980 φαίνεται η οικία και η βεράντα ως έχουν σήμερα πλην μικρού τμήματος της οικίας περίπου 4.00 τ.μ. που φαίνεται να κατασκευάσθηκε μεταγενέστερα.
Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή όταν υπάρχει αδυναμία εύρεσης της εγκεκριμένης θέσης του κτηρίου και διαφορές με την εγκεκριμένη κάτοψη;

Είναι ένα σύνηθες φαινόμενο στις παλαιότερες οικοδομικές άδειες, το να μην μπορεί να προκύψει η ακριβής θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου/γηπέδου. Απάντηση στο ερώτημα για το πως αντιμετωπίζονται ανάλογες περιπτώσεις είναι αδύνατο να δοθεί. Πόσο μάλλον όταν και το κτίριο διαφέρει και ως προς το σχήμα από την εγκεκριμένη κάτοψη.

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο, από την στιγμή που υπάρχει αδυναμία σύγκρισης της εγκεκριμένης με την υφιστάμενη κατάσταση και η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα δεν έχει καμιά σχέση με την άδεια. Το ότι υπάρχουν αεροφωτογραφίες που αποδεικνύουν ότι το μεγαλύτερο τμήμα έχει κατασκευαστεί πριν την 1/1/1983 (Κατηγορία 2) οδηγεί σε μικρότερο πρόστιμο.

Επίσης, εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (παρόλο που αποτελεί σκαρίφημα), προκύπτει κατά την γνώμη σας ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποιο σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο. Εάν δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Διαφορετικά θα επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2029. Έχω περίπτωση ισογείου μονοκατοικίας με άδεια λυομένου εκ beton έτους 1970 για εμβαδόν έως 50 τ.μ. με στεγασμένη βεράντα έως 20 τ.μ, Το κτήριο που κατασκευάσθηκε το έτος 1971 έχει διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη και προσθήκη WC εμβαδού 3.70 τ.μ. η οποία έγινε μετά το 1983. Υπάρχει αδυναμία ταυτοποίησης της υφιστάμενης θέσης του κτηρίου με την εγκεκριμένη αφού το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. στερείται κλίμακας και αποτελεί στην ουσία σκαρίφημα, οπότε θα επιλεγεί στη δήλωση "χωρίς Ο.Α. και υπέρβαση έως 100 τ.μ." Για την προσθήκη του WC απαιτείται ΜΣΕ ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις των παρ. (ι) και (ια) του άρθρου 2 της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643Β/2018);

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1814 και 1979 (3).

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 99 διευκρινίστηκε ότι «*Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.*»

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, η παραπάνω δυνατότητα απαλλαγής από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας δύναται να εφαρμοστεί σε κτίρια με εγκεκριμένη στατική μελέτη, η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

Άρα, για την περίπτωσή σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη (κάτι το οποίο εξαρτάται με το τι ακριβώς εννοείται με την έκφραση *διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη*), τότε η κατασκευή του WC (παλαιότητα μετά το 1983) εμπίπτει στην περίπτωση ι του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
2. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) δεν έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη, τότε:
    2.1. Εάν το WC (παλαιότητα μετά το 1983) είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή και επειδή σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό οι χώροι υγιεινής εντάσσονται στους βοηθητικούς χώρους, έχει εφαρμογή η περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
    2.2. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής (σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης).

2030. Αν έχουμε προσθήκη κατ' επέκταση υπογείου, περίγραμμα ισογείου εντός του 2% και περίγραμμα Α' ορόφου εντός 2% αλλά και κλείσιμο Η/Χ ή βεράντας τότε μπορεί να εφαρμοσθεί η απόκλιση του 2% της παρ.2 του άρθρου 81 του Ν.4495/17 ανά επίπεδο, οπότε οι αυθαιρεσίες να είναι μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) «*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Θεωρούμε, σύμφωνα και με τα παραπάνω, ότι η απόκλιση 2% στο περίγραμμα του ισογείου και σε αυτό του Α ορόφου δεν θα δηλωθούν ως αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας.

2031. Πρόκειται για ένα διαμέρισμα σε εσοχή πολυκατοικίας, που έχει κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια του 1975. Σε σχέση με την οικοδομική άδεια, υπάρχουν κάποιες μικρές διαφορές στο περίγραμμα του διαμερίσματος (και της οικοδομής) και συγκεκριμένα επέκταση προς τον ακάλυπτο κατά 20εκ και αλλαγές στις διαστάσεις των τριών φωταγωγών (έγιναν λίγο μικρότεροι απ' την οικοδομική άδεια), καθώς και ένα έρκερ που δεν κατασκευάστηκε.

Το πρώτο μου ερώτημα είναι αν μπορεί να γίνει παράλειψη των αυθαιρεσιών, λόγω της απόκλισης του 2%. Για την επέκταση των 20εκ, σε πλευρά 19μ φαντάζομαι γίνεται, αλλά το ερώτημα αφορά κυρίως τους φωταγωγούς. Για τον έλεγχο του 2% εξετάζουμε ως απόκλιση την διαφοροποίηση στους φωταγωγούς ή την αντίστοιχη διαφοροποίηση στο κτισμένο τμήμα. Γιατί πχ 1 φωταγωγός έχει γίνει 100εκ από 120εκ, οπότε γι' αυτό η απόκλιση είναι 16,7%, ενώ αν το δούμε σαν διαφορά στο δομημένο τμήμα, έχουμε εκεί συνολική διάσταση της κτισμένης επιφάνειας 10,50 αντί για 10,30, απόκλιση δηλαδή 1,9%! Ποια θεωρείτε σωστή προσέγγιση;

Επίσης, όσον αφορά το θέμα των επιτρεπτών αποκλίσεων, αυτό μας καλύπτει μόνο σε σχέση με την οικοδομική άδεια, στο θέμα της ιδιοκτησίας όμως το πρόβλημα δεν λύνεται, αφού αν πάμε να αποτυπώσουμε την πραγματική κατάσταση και καταλήξουμε ότι τελικά το εμβαδόν δεν είναι πχ 100τμ αλλά 101τμ, αυτό δεν γίνεται δεκτό συμβολαιογραφικά και καλούμαστε είτε να κάνουμε ρύθμιση με τις διατάξεις της μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, αν υφίστανται οι προϋποθέσεις, είτε να μην δείξουμε τις μικρές αποκλίσεις και να θεωρήσουμε απλά ότι είμαστε καλυμμένοι απ' την απόκλιση του 2%.

Προσωπικά σε κάθε περίπτωση θεώρησα ότι καλό θα είναι να αποφύγω το "κόλπο" με το 2% και να προχωρήσω κανονικά σε ρύθμιση (ούτως ή άλλως υπήρχε και το έρκερ που δεν έγινε), καθώς υπάρχει και η δυνατότητα να γίνει μονομερής τροποποίηση (ίδια αυθαιρεσία σε όλους τους ορόφους της πολυκατοικίας κι από κατασκευής αυτής). Εδώ έρχεται τώρα το δεύτερο ερώτημά μου, σχετικά με το τι είδους αυθαιρεσία θα δηλώσω. Το προφανές είναι υπέρβαση δόμησης, ωστόσο απ' το διάγραμμα κάλυψης προκύπτει ότι όλοι οι φωταγωγοί, αλλά και το τμήμα που έχει γίνει η επέκταση των 20εκ, έχουν υπολογιστεί σαν δομημένη επιφάνεια στην κάλυψη του κτιρίου (δεν υπολογίζεται δόμηση). Άρα μήπως λόγω των τότε διατάξεων δεν θα πρέπει να τα δηλώσω ως υπέρβαση δόμησης (υπέρβαση κάλυψης σίγουρα δεν είναι) και θα πρέπει να τα δηλώσω ως λοιπή παράβαση; Ή μήπως να τα δηλώσω με την Κατηγορία 3 ως απόκλιση 5%; Την μη κατασκευή του έρκερ μπορώ να την δηλώσω είτε σαν λοιπή παράβαση είτε σαν απόκλιση 5%.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Για το πρώτο ερώτημά σας, η επέκταση των 20 εκ. σε πλευρά 19 μ. προφανώς και βρίσκεται εντός της ανεκτής απόκλισης του 2%. Άρα, δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.

Για τον φωταγωγό η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα γίνει με βάση την διάσταση των 10.30 μ και όχι του 1.20 μ. Άρα και πάλι η επέκταση κατά 20 εκ. δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση. Βέβαια, η διάσταση 1.00 μ. πλέον του φωταγωγού δεν πληροί τις προϋποθέσεις για φυσικό φωτισμό και αερισμό (περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3) κάτι το οποίο δεν επηρεάζει την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το δεύτερο ερώτημά σας, προσωπική μας άποψη είναι ότι οι αποκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 81 δεν αναφέρονται μόνο για τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά ισχύουν και για το ιδιοκτησιακό. Προφανώς και μια κατασκευή είναι αδύνατον να έχει κατασκευαστεί με ακρίβεια εκατοστού σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια. Όπως επίσης είναι αδύνατον να συμπίπτουν με απόλυτη ακρίβεια οι μετρήσεις συναδέλφων που θα κληθούν να ελέγξουν την οριζόντια ιδιοκτησία.

Βέβαια, το να προχωρήσετε σε ρύθμιση είναι κάτι το οποίο δεν σας το απαγορεύει κανείς. Εφόσον, καταλήξετε σε αυτή την λύση τότε:

- Για τις επεκτάσεις, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως Κατηγορία 3 – περίπτωση ιειε. Επίσης, παρόλο που δεν είναι υποχρεωτικό από το νόμο, καλό θα ήταν να υποβληθεί και νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε περίπτωση μελλοντικής μεταβίβασης ή διοικητικής πράξης.

- Σχετικά με την μη κατασκευή του έρκερ, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3/01.10.13 κατά την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, από τη διατύπωση της περίπτωσης ιειε της Κατηγορίας 3 (αναφέρει αλλαγές) μπορούν και οι μειώσεις να υπαχθούν στην περίπτωση αυτή.

Συνοψίζοντας, σε περίπτωση ρύθμισης αρκεί η δήλωση σε ένα ΦΚ της Κατηγορίας 3 και περιγραφή στην Τεχνική Έκθεση των αλλαγών των διαστάσεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που εμπίπτουν στην περίπτωση ιειε καθώς και της μείωσης της διάστασης του φωταγωγού σε 1.00 μέτρο που εμπίπτει στην περίπτωση ιστιστ.

2032. Ν.4178/13 Κτίριο με υπόγειο (όλο μπαζωμένο), ισόγειο και α όροφο 100m2 έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3m κατασκευάζεται με επέκταση 50m2, δηλαδή με 150m2 εκάστη στάθμη και το υπόγειο όλο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει ύψος κάθε ορόφου 4m αντί για 3m, αλλά λόγω υποβάθμισης της θεμελίωσης η στάθμη οροφής του τελευταίου ορόφου βρίσκεται 1m χαμηλότερα από την προβλεπόμενη της αδείας. Επομένως η επέκταση των 50m2 έχει ύψος 4*3=12m, αλλά απόλυτο υψόμετρο οροφής τελευταίου ορόφου 1m χαμηλότερο από το προβλεπόμενο αδείας για το αρχικό κτίριο. Για την επέκταση των 50m2: α) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους 12,0 - 7,5 (επιτρεπόμενο) m που υπολογίζεται με Υ.Υ. στα φύλλα καταγραφής ή β) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους = απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης αδείας - απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης επέκτασης=3*4,0+1,0-3*3,0=4,0m που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Αρχικά να επισημάνουμε ότι, από τη στιγμή που ΔΕΝ βρίσκεστε σε παραδοσιακό οικισμό, το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το **πρόσθετο ύψος** αυτής, που έχει προκύψει **από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν**. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.*»

Για το θέμα του ύψους έχουμε πει αρκετές φορές ότι είναι ίσως το χειρότερο κομμάτι του 4178. Πολλά από αυτά είναι δυσνόητα ενώ άλλα αλληλοαναιρούνται. Π.χ. η απάντηση 20 του helpdesk έρχεται σε αντίθεση με την αναφορά του Παραρτήματος Α. Προσωπικά, μας φαίνεται λογική η απάντηση του helpdesk και εντελώς παράλογη η αναφορά του Παραρτήματος Α. Τέλος, υπάρχει και η αναφορά του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.13 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.*»

Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, η γνώμη μας είναι ότι:

- Για την επέκταση των 50 τ.μ. δεν θα εφαρμοστεί συντελεστής ύψους διότι η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση δεν υπερβαίνει το ύψος του υφιστάμενου κτιρίου (παρόλο που δεν είναι πλέον νομίμως υφιστάμενο, αφού έχει κατασκευαστεί σε χαμηλότερη στάθμη και με μεγαλύτερο ύψος ορόφων από τα εγκεκριμένα αλλά χωρίς να υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας) που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.
- Επειδή η υπέρβαση ύψους, για το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια κτίριο, έχει γίνει προς τα κάτω, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό.
- Με αναλυτικό προϋπολογισμό θα υπολογιστεί και το ξεμπάζωμα.

Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2033, 2034, 2035, 2036 και 2039.

2033. Ν.4178/13 Κτίριο προβλέπεται από άδεια υπόγειο + ισόγειο + όροφος με το δάπεδο υπόγειου στο -3,00 και το δώμα στο +6,00. Το συνολικό ύψος του κτιρίου (συνολικό ύψος σταθμών) μετά του υπογείου είναι 3+6=9m. Ωστόσο το κτίριο κατασκευάζεται ξεμπαζωμένο με δάπεδο πρώην υπογείου και νυν ισογείου στο -4,00 και το δώμα και πάλι στο 6,00. Έτσι το συνολικό ύψος του κτιρίου μας είναι τώρα 4+6=10m. α) Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό τόσο για το ξεμπάζωμα όσο και για το 1m παραπάνω κτίριο προς τα κάτω; β) εάν το κτίριο είχε και αυθαίρετες επεκτάσεις, στις αυθαίρετες επεκτάσεις θα υπήρχε υπέρβαση ύψους ή θα εφαρμόζονταν απλά τα αντίστοιχα αναλυτικού προϋπολογισμού που έγιναν και στο αρχικό μας κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2034, 2035, 2036 και 2039 που αφορούν το ν.4178/13 και το ύψος.

Κατά τη γνώμη μας:

- Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω (1 μέτρο μεγαλύτερο ύψος) υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το ίδιο και το ξεμπάζωμα.
- Για το β ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 2032.

2034. Ν.4178/13 Σε ξενοδοχείο εκτός σχεδίου που εκτείνεται σε γήπεδο Α + Β, υπάρχει άδεια μόνο για το Α γήπεδο, ενώ το Β είναι μη άρτιο. Οι αυθαιρεσίες στα Α, Β γήπεδα έχουν ενοποιηθεί σε 1 δήλωση. Στο Α γήπεδο κατασκευάστηκε κτίριο Κ1 ύψους 11,0m, το οποίο βάση αδείας προβλεπόταν 10,5m, διότι όλοι οι όροφοι είχαν μικροαυξήσεις στο ύψος τους και το δάπεδο ισογείου κατασκευάστηκε στη στάθμη που προβλεπόταν από την άδεια +1,00 (καθώς και του υπογείου στη στάθμη που προβλεπόταν -2,00). Θεωρώ ότι το νομίμως υφιστάμενο τμήμα του κτιρίου αυτού είναι αυτό με ύψος τα 10,5m. Στο Β γήπεδο κατασκευάζεται αυθαίρετο κτίριο τριώροφο Κ2 (ισόγειο + 2 όροφοι) με συνολικό ύψος 8,0m. Λόγω κλίσης και μεγάλης έκτασης των Α, Β γηπέδων προκύπτει ότι το δάπεδο ισογείου του Κ1 έχει στάθμη -4,00m. Το επιτρεπόμενο ύψος για το Κ2 κτίριο, εφόσον μπορούσε να εκδοθεί άδεια, θα ήταν 7,5m. Το Κ1 προβλεπόταν από την άδεια 10,5m, διότι στα ξενοδοχεία εκτός σχεδίου το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 10,5m με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερο των 7,5m δε θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης – το 30% έχει εξαντληθεί από το Κ1. Ενώ λοιπόν το Κ2 έχει ύψος = 8,0m < 10,5m = ύψος νομίμως υφιστάμενου τμήματος κτιρίου Κ1, τα Κ1, Κ2 δεν έχουν κοινή στάθμη οπότε προκύπτει ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους του Κ2 8,0 - 7,5 (επιτρεπόμενη) = 0,5m. Ωστόσο πέρα από το γράμμα του Νόμου, το ότι το Κ2 έχει χαμηλότερη στάθμη από το Κ1 αφενός είναι μια αναγκαία συνθήκη καθότι τα κτίρια Κ1, Κ2 προσαρμόστηκαν στο ανάγλυφο του φυσικού περιβάλλοντος χώρου και αφετέρου η επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της υποβάθμισης της στάθμης του Κ2 σε σχέση με την στάθμη του Κ1 είναι μειωμένη. Κατόπιν τούτων θεωρώ δικαιότερη αντιμετώπιση να μη δοθεί τελικά υπέρβαση ύψους στο Κ2, αλλά να θεωρήσω ότι το συνολικό ύψος του Κ2 καλύπτεται από αυτό του Κ1. Συμφωνείτε;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, δεν θεωρούμε λανθασμένη την λογική να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για τα Α και Β γήπεδα.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.*
Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής 1β=2 του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.
Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωσή σας, το κτίριο Κ2 είναι ανεξάρτητο και βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από το Κ1. Επομένως, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας. Επομένως, ορθώς δεν θα επιλεγεί υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ2 εφόσον το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας για το κτίριο Κ1 (8,00 μ. < 10,50 μ.)

Σχετικά με την υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ1, δείτε τις Ε/Α 2032, 2033, 2035, 2036 και 2039.

2035. Ν.4178/13 Κτίριο νόμιμο έχει υλοποιηθεί βάση αδείας με διαμορφωμένο έδαφος στο +1,00 και στάθμη δώματος στο +10,00. Στο οικόπεδο κτίζεται δεύτερο αυθαίρετο κτίριο με διαμορφωμένο έδαφος στο 0,00 και στάθμη δώματος στο +8,00. Το νέο κτίριο έχει χαμηλότερο ύψος από αυτό της άδειας, δηλαδή 8 αντί για 9m, αλλά βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο παράρτημα Α του Ν.4178/13, το αυθαίρετο ύψος μπορεί να καλυφθεί από το ύψος του νομίμως υφισταμένου κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή. Δε διευκρινίζεται τι σημαίνει στάθμη κτιρίου, αλλά θεωρώ ότι εννοεί στάθμη διαμορφωμένου εδάφους. α) Στεκόμενοι στο πνεύμα και όχι στο γράμμα του Νόμου, μπορώ να πω ότι στο αυθαίρετο μου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους γιατί το καλύπτει το ύψος του νόμιμου κτιρίου; β) γενικά σε οικόπεδο με άδεια για ανεξάρτητα αυθαίρετα κτίσματα που δεν έχουν κοινή στάθμη με κάποιο από τα νόμιμα κτίρια, μπορεί ο έλεγχος ύψους να γίνεται με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2036 και 2039.

2036. Ν.4178/13 Σε συνέχεια της Ε/Α 1948 παρακαλώ διευκρινίστε μου το εξής: αν και η απάντηση 20 του helpdesk κάνει μνεία για ΝΟΜΙΜΟ υπόγειο, ο αναλυτικός προϋπολογισμός για τη διαφοροποίηση της στάθμης κατά 1m εφαρμόζεται τόσο τμήμα των 100m2 όσο ΚΑΙ στην επέκταση της 1ης στάθμης όταν τα 150m2 συνολικά 1ης στάθμης ούτε νόμιμα είναι ούτε υπόγεια;

Θα εφαρμοστεί μόνο για τα 100 τ.μ. που είναι τα νόμιμα. Ήταν παράλειψή μας που δεν το διευκρινίσαμε στην απάντηση μας. Για τα υπόλοιπα αυθαίρετα 50 τ.μ. καθ' επέκταση, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους, κατά αναλογία του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.

…

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 185, 344, 684, 880, 2032, 2033, 2034, 2035 και 2039.

2037. Ν.4178/13 Σε σχέση με την 772 ερωταπάντηση αφήνεται να εννοηθεί ότι όταν το ύψος της ιδιοκτησίας έχει αυξηθεί έως 5%, ανεξάρτητα αν έχει μεταβληθεί η επιφάνεια της ιδιοκτησίας άνω του 2%, δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους στα φύλλα καταγραφής, ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας χωρίς Υ.Δ. ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας με Υ.Δ. παρά μόνο κατηγορία 3 (όσον αφορά στην αυθαιρεσία του ύψους). Καταλαβαίνω σωστά;

Αυτό ισχύει μόνο για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα και όχι για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα πρέπει να εφαρμοστεί και συντελεστής ύψους.

2038. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 θα πρέπει να πληροί της προϋποθέσεις του Ν.1577/85 σημαίνει ότι ξεμπαζωμένο υπόγειο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή σε περίπτωση π.χ. αλλαγής χρήσης;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5*.»
- Την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 «*Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85*»,

διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο:

- Εάν ο υπόγειος χώρος έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είτε στην εγκεκριμένη στάθμη είτε σε χαμηλότερη από αυτήν, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να ελεγχθεί εάν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, συγκρίνοντας – ελέγχοντας με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό. Το ίδιο ισχύει και για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που η κατασκευή του δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Εάν, από την παραπάνω σύγκριση προκύψει ότι πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Σε κάθε περίπτωση το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή από εκχωματώσεις (ξεμπάζωμα) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, τότε για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση - έλεγχος θα γίνει με την σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου.

Δείτε και Ε/Α 1829.

2039. Ν.4178/13 Οι περιμετρικές διαστάσεις και το ύψος οικοδομής βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του ποσοστού 2%.
α) Το περίγραμμα του κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα (που έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) έχει μετακινηθεί μέχρι 0.30μ. σε βάρος των διαμερισμάτων ή προς όφελος αυτών. Θα δηλωθεί ως αλλαγή διαμερισμάτωσης σε κάθε όροφο ;
β) Στο υπόγειο έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των αποθηκών, του κοινοχρήστου διαδρόμου και οι θέσεις μηχανοστασίου και λεβητοστάσιου, ενώ σε κάθε αποθήκη έχει δημιουργηθεί χώρος WC. Θα γίνει κοινή δήλωση όλων των συνιδιοκτητών ως αλλαγή διαμερισμάτωσης;
γ) Στο Δώμα έγινε προσθήκη κατ' επέκταση της απόληξης του κλιμακοστασίου (που δεν έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) με δημιουργία ανεξάρτητου χώρου. Η προσθήκη πέραν της υπέρβασης δόμησης θα λάβει και συντελεστή υπέρβασης ύψους;
γενικά και ειδικά......όσον αφορά το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α στον 4178/13
α) όταν υπάρχει άδεια σε γήπεδο για εντελώς αυθαίρετα κτίρια μπορεί κανείς να επικαλεστεί, εφόσον επιθυμεί, τη σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στην περίπτωση που υπάρχει νομίμως υφιστάμενο τμήμα ή κτίριο στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή με μικρότερο ύψος από το επιτρεπόμενο;
β) Θεωρώ αυτονόητο ότι όταν το αυθαίρετο κτίριό μου δε βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νόμιμο κτίριο, προφανώς αναγκαστικά το ύψος του συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο της περιοχής.
γ) αναγράφεται σε εκατοστά το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται είτε από οικοδομική άδεια, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή....τι εννοεί στάθμη; στάθμη διαμορφωμένου ακαλύπτου; στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης ;
δ) έχω κτίριο νόμιμο ύψους Α=10,5m και στο ίδιο οικόπεδο εντελώς αυθαίρετο κτίριο ύψους Β=10,5m. Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5m. Ωστόσο το οικόπεδο έχει έντονη κλίση με αποτέλεσμα, καθώς το Α κτίριο βρίσκεται στο ψηλότερο σημείο του οικοπέδου και το Β στο χαμηλότερο σημείο του οικοπέδου, τόσο η διαμόρφωση ακαλύπτου όσο και το δάπεδο της 1ης στάθμης του Β κτιρίου βρίσκονται χαμηλότερα από τα αντίστοιχα του Α κατά 4 m. Με βάση το γράμμα του Νόμου θα πρέπει το αυθαίρετο κτίριό μου Β που δεν έχει κοινή στάθμη με το Α να πάρει ΔΥΣΤΥΧΩΣ υπέρβαση ύψους...σωστά;...

α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση σε κάθε όροφο εκτός και εάν βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% (ελέγχοντας με βάση τις οριζόντιες ιδιοκτησίες) οπότε και μπορεί να αγνοηθεί.

β) Από την στιγμή που οι αποθήκες αποτελούν ξεχωριστές αυτοτελείς ιδιοκτησίες ή παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί η διαφοροποίηση αυτή ως διαμερισμάτωση ώστε να προκύψει και νέο σχέδιο. Προφανώς, σε αυτή την περίπτωση απαιτείται και η συναίνεση των συνιδιοκτητών σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4178/2013.

γ) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 και το εδάφιο 33-β «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτηρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.»

Άρα δεν θα χρεωθεί και με ΥΥ η αυθαίρετη κατ' επέκταση προσθήκη εφόσον το ύψος της δεν υπερβαίνει αυτό της απόληξης του κλιμακοστασίου.

Όσο αφορά τα ερωτήματά σας για το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής 1β=2 του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωσή όπου υπάρχει κτίριο που είναι ανεξάρτητο και δεν βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νομίμως υφιστάμενο, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας.

Με το όρο στάθμη, σε περίπτωση ανεξάρτητου κτιρίου, νοείται κατά τη γνώμη μας η στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης τους ύψους του κτιρίου.

Τέλος, σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, εφόσον το εγκεκριμένο ύψος από την οικοδομική άδεια για το κτίριο Α είναι 10,5 μ. τότε δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους για το κτίριο Β που έχει και αυτό το ίδιο ύψος.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2035 και 2036.

2040. Σε νόμιμο υπόγειο έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες εσωτερικές αποθήκες που δεν άλλαξαν χρήση με συντελεστή υπέρβασης δόμησης αφού εξυπηρετούν πλέον χώρος κύριας χρήσης;

Για την περίπτωσή σας ισχύει ότι έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2010.

Επειδή μιλάμε για τακτοποίηση και όχι νομιμοποίηση, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και μόνο αυτή.

2041. Αν έχουμε υπέρβαση ύψους σε σχέση με το εγκεκριμένο για τον έλεγχο της πλάγιας απόστασης υπολογίζουμε το Δ βάσει του υφιστάμενου ύψους ή λαμβάνουμε το Δ της Οικοδομικής Άδειας;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2019. Ο έλεγχος θα γίνει με το Δ που ισχύει σήμερα από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΝΟΚ «*Η είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.*»

Διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος Η δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.

Εάν το Δ προκύπτει από τη σχέση 3,00 + 0,10 Η ή 2,50 + 0,05 Η του ΝΟΚ και επειδή ο παραπάνω ορισμός αναφέρεται σε νέες κατασκευές, η γνώμη μας είναι ότι:

- Στην περίπτωση που δεν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.
- Σε κάθε άλλη περίπτωση, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και όχι το τυχόν αυθαίρετα πραγματοποιούμενο ύψος που ίσως να είναι και μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου.

Το παραπάνω βασίζεται στο σκεπτικό που έχουμε εκφράσει και σε προηγούμενες Ε/Α ότι μία παράβαση δεν προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες (ντόμινο αυθαιρεσιών).

2042. Στην Εγκύκλιο 2/2019 διευκρινίζεται ότι στην παρ. (ιειε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 στις εξωτερικές διαστάσεις συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Ισχύει η ίδια ερμηνεία και για την απόκλιση έως 2% των περιμετρικών διαστάσεων που ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 81;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2043. Ν.4178/13 Σε τριώροφο κτίριο κοινής κάτοψης ορόφων με αυθαίρετη επέκταση 50m2 ανά όροφο για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης η αυθαιρεσία είναι 50m2. Ωστόσο κατά τη συμπλήρωση του φύλλου καταγραφής στο σύστημα του ΤΕΕ για την τριώροφη επέκταση, όπου υπέρβαση κάλυψης (τ.μ.), αν και η συμπλήρωση αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο, βάζουμε 50m2 ή 150m2;

Από την στιγμή που υποβάλλετε μία δήλωση για όλο το κτίριο, τότε η ΥΚ είναι 50 τ.μ. Επομένως:

- Σε ένα ΦΚ θα δηλωθεί ΥΔ 50 τ.μ. και ΥΚ 50 τ.μ.
- Και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθεί μόνο ΥΔ για τα υπόλοιπα 100 τ.μ.

Έτσι θα προκύψει και ο σωστός υπολογισμός του προστίμου. Διαφορετικά, εάν συμπληρώσετε μόνο ένα ΦΚ για το σύνολο των 150 τ.μ., παρόλο που η τιμή στο πεδίο ΥΚ δεν επηρεάζει το πρόστιμο, θα χρεωθούν με ΥΚ και τα 150 τ.μ. με αποτέλεσμα να προκύψει μεγαλύτερο πρόστιμο.

2044. Ν.4178/13 Μονώροφο κτίσμα bar έχει κατ' επέκταση αποθήκη. Η αποθήκη έχει είσοδο τόσο μέσα από το bar, όσο και δική της ανεξάρτητη. Παίρνει μειωτικό συντελεστή ως αυθαίρετος ισόγειος χώρος βοηθητικής χρήσης ή επειδή έχει είσοδο και από χώρο κύριας χρήσης δεν παίρνει;

Το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.) έως 50 τ.μ.

Επίσης, η Εγκύκλιος 4/03.12.13 αναφέρει στο εδάφιο 36 ότι:

«*Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.). Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η έννοια των χώρων βοηθητικής χρήσης της παρ. 3 του άρθρου 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εφαρμογή των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού και δεν αφορά γενικά τους χώρους με χρήση αποθήκης.*
Επομένως, αυθαίρετα ισόγεια κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου / γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των βοηθητικών χώρων και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτήρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων».

Επομένως, θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφόσον και η επιφάνεια της αυθαίρετης αποθήκης είναι έως 50 τ.μ. και αυτή χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος του bar.

2045. Είναι αποδεκτή η υπαγωγή ορισμένων μόνο αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση και η καταγραφή στην τεχνική έκθεση αλλά μη υπαγωγή των υπολοίπων;

Από την στιγμή που είναι δυνατή η υπαγωγή των υπολοίπων αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017, δεν συντρέχει δηλαδή κάποιος λόγος που απαγορεύει την υπαγωγή τους, τότε κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να υπαχθούν μόνο αυτές που πρόκειται να κατεδαφιστούν και απλά να καταγραφούν στην τεχνική έκθεση οι υπόλοιπες. Δεν μπορεί δηλαδή να πραγματοποιηθεί «επιλεκτική» τακτοποίηση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2046. Μικρό τμήμα κτιρίου με αυθαιρεσίες, πατάει στο όμορο οικόπεδο. Εντός σχεδίου πόλεως. Μπορεί ο ιδιοκτήτης του κτίσματος να τακτοποιήσει ότι «πατάει» στο όμορο οικόπεδο και να γίνει κάποια πράξη μετά (μεταβίβασης λωρίδας ας πούμε) ή πρέπει να δηλώσει και να τακτοποιήσει ο ιδιοκτήτης του όμορου οικοπέδου ότι έχει πατήσει στην ιδιοκτησία του; Γενικώς για ότι κάλυπτε στον Ν4178/13 το προσύμφωνο, τώρα στον Ν4495/17 τι κάνουμε;

Δυστυχώς, ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δυο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι βέβαια ένα θέμα, που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε τελικώς για το πως θα κινηθείτε.

2047. Ν.4178/13 Σε γήπεδο όπου βρίσκεται ξενοδοχείο υπάρχουν αυθαίρετα ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ κτίρια α) διώροφο κτίριο με χρήση κατοικίας του διευθυντού και του ιδιοκτήτη, β) κτίριο που αφορά σε κατοικία προσωπικού και αντλιοστάσιο, γ) κτίριο 7m2 αποθήκης, δ) στέγαστρο 4m2 που στεγάζει τους κάδους απορριμμάτων του Δήμου και ε) "κτίριο" που αφορά σε υπόγειο αντλιοστάσιο μετά του υπόγειου μηχανολογικού τούνελ πέριξ της πισίνας. Θεωρείται ότι σε κάποιο από τα κτίρια απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (αφού δεν έχουν χρήση ξενοδοχείου, δηλαδή συνάθροισης, αλλά επικουρικές χρήσεις); Πέραν των κτιρίων απαιτείται στο οικόπεδο αυτό μελέτη στατικής επάρκειας για πισίνες και τοίχους αντιστήριξης;
Σύμφωνα με την [ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ οικ. 7581/ΦΕΚ Β 405/20.02.2014] όταν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας στο Ν.4178/13, αυτή εκπονείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου ή με την ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής, η μελέτη στατικής επάρκειας εκπονείται βάση της νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. Ωστόσο στο κείμενο με ΦΕΚ 2984/Β/2017 έγκρισης του ΚΑΝΕΠΕ, όπου αναφέρονται οι περιπτώσεις εξαίρεσης από την υποχρεωτική εφαρμογή του ΚΑΝΕΠΕ, δεν προβλέπεται η εξαίρεση στις περιπτώσεις τακτοποίησης με τον Ν.4178/13. Πλέον για τις νεότερες τακτοποιήσεις με τον Ν. 4495/17 ο φορέας αποτιμάται είτε με ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειάς του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Επομένως ο νομοθέτης επανέρχεται πλέον να δώσει τη δυνατότητα στις νέες τακτοποιήσεις να πάνε με ΚΑΝΕΠΕ ή παλιότερους κανονισμούς. Εν τέλει κάποιος που κάνει σήμερα μελέτη στατικής επάρκειας για αυθαίρετο του Ν.4178/13 μπορεί να εφαρμόσει την Υ.Α. 7581/2014 ή είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει αποκλειστικά ΚΑΝΕΠΕ;

Από την στιγμή που η δήλωση δεν μεταφέρεται στο ν.4495/2017, αυτή θα πρέπει να ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η Υπουργική Απόφαση οικ.7581/11.02.2014 (ΦΕΚ-405/Β/20.02.2014). Επιπλέον, στα σχόλια του ΚΑΝΕΠΕ αναφέρεται στην σελ. 1-3 «*Τυχόν πρόβλεψη μερικής ικανοποίησης των απαιτήσεων των παραπάνω Κανονισμών, ή ικανοποίησης απαιτήσεων προγενέστερων Κανονισμών, γίνεται είτε με ρητή αναφορά στον παρόντα Κανονισμό* ***είτε με σχετική απόφαση της Δημόσιας Αρχής***.»

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να περαιώσει τη διαδικασία υπαγωγής έως την καταληκτική ημερομηνία υποβολής σχεδίων και δικαιολογητικών (στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας εφόσον απαιτείται) η οποία είναι η 03.11.2019.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της παραπάνω Υ.Α. «*Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.) απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις.*»

Άρα, όλα τα αυθαίρετα ανεξάρτητα κτήρια που αναφέρετε στο ερώτημά σας, απαλλάσσονται από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Το ίδιο ισχύει και για τις πισίνες και τους τοίχους αντιστήριξης.

2048. Νομίμως υφιστάμενο κτήριο που κατασκευάσθηκε όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, άλλαξε αποδεδειγμένα χρήση το έτος 1986. Σήμερα το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής. Το κτήριο σήμερα βρίσκεται εντός πρασιάς. Πέραν από υπέρβαση δόμησης θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή πρασιάς;

Από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα επιβαρυνθεί με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Η υπαγωγή της αλλαγής χρήσης είναι εφικτή εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Επιπλέον, το ειδικό πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον ο χώρος ο οποίος άλλαξε χρήση έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Διαφορετικά, εάν ο χώρος που έχει αλλάξει χρήση δεν έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης.

2049. Κτήριο με Ο.Α. έτους 1972, ως εκτός σχεδίου, άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια (κατοικία) το έτος 1986. Το ακίνητο έχει ενταχθεί από το 2006 στο σχέδιο πόλης χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής και το κτήριο βρίσκεται εντός προκηπίου, οπότε η υπαγωγή στο Ν4495/17 είναι εφικτή. Η αλλαγή χρήσης θα δηλωθεί ως Κατηγορία 4 ή 5; Θα επιβαρυνθεί με συντελεστή υπέρβασης προκηπίου ή μόνο υπέρβασης δόμησης; Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε.;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2048. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Με βάση αυτή την λογική δύναται να υπαχθεί και στην Κατηγορία 4.

Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης. Για το εάν απαιτείται ή όχι ΜΣΕ θα πρέπει να ελέγξετε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ζζζ της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «*αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση*.»

2050. Διευκρίνιση στην απάντηση 2014. Όπως γράφετε: "Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.»"
Γιατί επομένως, σύμφωνα με τον ορισμό που παραθέτετε, η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55μ δεν αναγνωρίζεται ως μέρος της στέγης, από άλλο υλικό; Αν το κεκλιμένο τμήμα ήταν από τούβλα (το αναφέρω καθ΄ υπερβολή) δεν θα αναγνωριζόταν ως στέγη;

Η γνώμη μας είναι ότι η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. δεν αποτελεί μέρος της στέγης. Διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να θεωρείται σοφίτα και ο τελευταίος όροφος π.χ. μια μεζονέτας όπου η οροφή της έχει κατασκευαστεί κεκλιμένη.

Όπως αναφέραμε και στο τέλος της Ε/Α 2014, λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0,55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου. Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

Εάν η κεκλιμένη στέγη ήταν από σκυρόδεμα και η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. είχε και αυτή κατασκευαστεί από σκυρόδεμα, ώστε να θεωρείται ως δοκάρι της κεκλιμένης πλάκας, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς. Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Εάν, θεωρείται ότι ο χώρος πληροί το ορισμό της σοφίτας σύμφωνα με το ΝΟΚ, μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30.

2051. Με ποιους συντελεστές υπερβάσεων επιβαρύνονται ρυμοτομούμενα κτήρια όταν είναι δυνατή η υπαγωγή τους αφού δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1972, 1985, 1986 και 1987.

2052. Σε υπάρχουσα ισόγεια αποθήκη κατασκευάσθηκε αυθαίρετη κατοικία σαν καθ' ύψος προσθήκη. Η στέγη η οποία κατασκευάσθηκε στη συνέχεια (κεραμοσκεπή πάνω στην πλάκα επικάλυψης) σαν επικάλυψη της κατοικίας, θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σαν αυθαίρετη κατασκευή ή θεωρείται ότι έχει συμπεριληφθεί το πρόστιμό της, στο πρόστιμο της δόμησης της κατοικίας που καλύπτει;

Θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Εάν η στέγη αποτελούσε και την οροφή (δηλαδή εάν δεν υπήρχε πλάκα) τότε το πρόστιμο της υπέρβασης δόμησης θα συμπεριελάμβανε και αυτό της κατασκευής της.

2053. Σε περίπτωση που μετά τη μεταφορά δήλωσης Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 επέρχεται μεταβολή προστίμου >20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογιζόμενο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, λόγω αλλαγής της Τιμής Ζώνης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή;

Η υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 στην παρ. 2-α του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«*Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Επίσης, στην παρ. 2-β του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«*Αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής, διαβιβάζονται στο οικείο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο εισηγείται προς την αρμόδια Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.*

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση περαιωμένων υπαγωγών αφορά εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του καταβληθέντος προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

Μέχρι την λειτουργία των παρατηρητηρίων, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στην οικεία ΥΔΟΜ η οποία εισηγείται προς το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Οι αποφάσεις της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για τη διόρθωση ολοκληρωμένων ή περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής είναι οριστικές και διαβιβάζονται στον φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος για τις περαιτέρω ενέργειές του.»

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει ότι:

«*Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.*»

Επομένως, σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 (άρθρο 8 της παραπάνω ΚΥΑ) δεν προκύπτει η απαίτηση για έγκριση από το ΣΥΠΟΘΑ ή από άλλη αρμόδια επιτροπή, στις περιπτώσεις μεταβολής του προστίμου (για οποιοδήποτε λόγο) ακόμη και άνω του 20%.

2054. Σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης Ν.4178/13 από οριστική υπαγωγή σε υπαγωγή για πρόσθεση λοιπών παραβάσεων το πρόστιμο ούτως ή άλλως διαφοροποιείται άνω του 20% λόγω μείωσης τη τιμής ζώνης. Απαιτείται η υποβολή της δήλωσης στην ΥΔΟΜ για έγκριση;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2053 καθώς και την Ε/Α 2069 (Α). Επίσης και την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο site του ΤΕΕ καθώς και τις άλλες σχετικές ανακοινώσεις.

Θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την περίπτωσή σας μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2055. Τα εμβαδά υπόγειου χώρου και Η/Χ Α' Ορόφου σε οικοδομή εντός σχεδίου των οποίων η αλλαγή χρήσης ρυθμίσθηκε με την υπαγωγή τους στο Ν.3843/10 θα προσμετρήσουν στον έλεγχο της Κατηγορίας 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/17;

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,*».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Με βάση τα παραπάνω:

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου, ως επιφάνεια εντός του περιγράμματος του κτιρίου, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4, εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Διαφορετικά, εάν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί.
- Ο τακτοποιημένος Η/Χ του Α ορόφου δεν θα συνυπολογιστεί, εφόσον η επιφάνειά του δεν ξεπερνά το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης που ισχύει σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

2056. Έχω μια περίπτωση ακινήτου με υπόγειο, πυλωτή και τρεις ορόφους στο οποίο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στο ακίνητο αυτό υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/10 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία τακτοποίησης. Οι επιφάνειες που έχουν τακτοποιηθεί με αυτό τον νόμο αποτελούνται από

α) ένα διαμέρισμα μικρό στο Υπόγειο το οποίο αποτελεί αυτοτελή χώρο δηλ δεν συνδέεται λειτουργικά με τους υπόλοιπους ορόφους, και

β) από δυο ημιυπαίθριους στον Α' και Β' όροφο.

Έχουν όμως κατασκευασθεί και άλλες αυθαιρεσίες που δεν μπορούσαν να υπαχθούν στον ν. 3843/10 και κατόπιν επιθυμίας του ιδιοκτήτη προχώρησα σε καταχώρηση αυτών των τμημάτων στον ν. 4495/17. Θέλω να μου διευκρινίσετε πως θα καθορίσω την κατηγόρια του αυθαιρέτου. Συγκεκριμένα τι ποσοστό των ημιυπαίθριων (των ήδη τακτοποιημένων με τον ν.3843/10) να συνυπολογίσω με την επιφάνεια των νέων τμημάτων και την οποία θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη Δόμηση ώστε να διαπιστώσω την κατηγορία τελικώς (4η ή 5η).

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2055.

- Η επιφάνεια του διαμερίσματος στο υπόγειο που αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 είτε το ακίνητο είναι εντός σχεδίου είτε όχι.
- Οι τακτοποιημένοι Η/Χ δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου είναι 400 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 30 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (400 x 80% = 320 τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ ήταν 350 τ.μ., τότε θα συνυπολογίζονταν για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με 350 – 320 = 30 τ.μ.

2057. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006. Οι αυθαιρεσίες είναι:
Αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 30.44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10) & περαιτέρω αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 18.38 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Υπογείου = 10.65 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Ισογείου = 6.38 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Α' Ορόφου = 7.69 τ.μ.
Κλείσιμο Η/Χ Α' Ορόφου 14.00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10)
(Σύνολο προσθήκης κατ' επέκτασης Υπογείου + Ισογείου + Α' Ορόφου= 24.72 τ.μ.)
Υπέρβαση ύψους σε σχέση με την Ο.Α. αλλά χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου (αναλυτικός)
1. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ αφού περαιώθηκαν με το Ν.3843/10;
2. Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε. ή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου;

1. Δείτε σχετικά και τις δύο προηγούμενες Ε/Α 2055 και 2056.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση – έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055. Επομένως,

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε επιφάνεια 30,44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010), η περαιτέρω αλλαγή χρήσης υπογείου σε επιφάνεια 18,38 τ.μ. και η προσθήκη κατ' επέκταση του υπογείου επιφάνειας 10,65 τ.μ. δεν θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:
    - Το ακίνητο είναι εντός σχεδίου
    - Δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους
    - Οι επιφάνειας τους είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου
- Η προσθήκη κατ' επέκταση του Ισογείου επιφάνειας 6,38 τ.μ. καθώς και η προσθήκη κατ' επέκταση του Α ορόφου επιφάνειας 7,69 τ.μ. θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι αποτελούν κλειστούς χώρους που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- Το κλείσιμο του Η/Χ του Α ορόφου επιφάνειας 14,00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010) δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι προφανώς η επιφάνεια των 14,00 τ.μ. δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

2. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση σας εμπίπτει στις περιπτώσεις α) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό και ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25,00 τ.μ. (10,65+6,38+7,69 = 24,75 τ.μ.). Επίσης, η αλλαγή χρήσης στο υπόγειο δεν επιφέρει αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων στο κτίριο καθότι αυτά μεταφέρονται μέσω της εδαφόπλακας απευθείας στο έδαφος. Επομένως, δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

2058. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006, από τις αυθαίρετες κατασκευές στο κτήριο η αλλαγή χρήσης τμήματος του Υπογείου καθώς και το κλείσιμο των Η/Χ του Α' Ορόφου έχουν ρυθμισθεί με την περαιωμένη υπαγωγή τους στο Ν.3843/10.
Από την αυτοψία διαπιστώθηκε πρόσθετη αλλαγή χρήσης Υπογείου, αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση αυτού και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση Ισογείου και Α' Ορόφου.
Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ σύμφωνα με την Εγκ. 2/19;

Δείτε σχετικά τις προηγούμενες τρεις Ε/Α 2055, 2056 και 2057.

2059. Σε εξώστη κλείσθηκαν οι δύο πλαϊνές πλευρές με τοιχοποιία δημιουργώντας Η/Χ. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Σωστά.

Θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό οι επιπλέον εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί (κατασκευή των δυο πλαϊνών τοιχοποιιών κ.α.).

2060. Σε περίπτωση οριζόντιας συνιδιοκτησίας υπολογίζεται πέραν του μεριδίου δόμησης και μερίδιο κάλυψης, βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας, για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης ή υπέρβαση κάλυψης συγκρίνεται με τη μέγιστη επιτρεπόμενη του οικοπέδου;

Εάν και το προφανές είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας η αναλογία στα πολεοδομικά μεγέθη έχει ουσία μόνο για τον συντελεστή δόμησης, ο νόμος δεν κάνει κάποια διάκριση.

Επομένως, θεωρούμε ότι και για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης, σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η σύγκριση θα γίνει με το μερίδιο κάλυψης που αναλογεί σε αυτήν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας της επί του οικοπέδου.

2061. Πρόκειται για ένα θέμα τακτοποίησης.
Αφορά δυο όμορα ισόγεια καταστήματα με υπόγειο δυο διαφορετικών ιδιοκτητών που ανήκουν στο ίδιο κτίριο.
Τα δυο καταστήματα ενοικιάστηκαν σε τράπεζα η οποία με την σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών κατεδάφισε τον κοινό τοίχο και δημιούργησε ένα ενιαίο κατάστημα (τράπεζα).
Και στα δυο καταστήματα έχουν γίνει αλλαγές σε σχέση με την άδεια που χρειάζονται τακτοποίηση.
Το ερώτημα που τίθεται είναι πως αντιμετωπίζεται η πρόσκαιρη ενοποίηση των δυο ιδιοκτησιών που με την λύση της μίσθωσης θα πάψει να υφίσταται.
Η συνένωση των δυο καταστημάτων είναι αντικείμενο τακτοποίησης?
Οι δυο ενωμένες ιδιοκτησίες στην τακτοποίηση αντιμετωπίζονται σαν μία η σαν δύο?

Μπορείτε να υποβάλλεται μία κοινή δήλωση και για τα δυο ισόγεια καταστήματα από την στιγμή που ανήκουν στο ίδιο κτίριο. Το πρόστιμο για την λειτουργική συνένωση των δύο καταστημάτων θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό κατά τη γνώμη μας και όχι ως διαμερισμάτωση ορόφου. Διαφορετικά ελέγξτε εάν μπορείτε να προβείτε σε νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης εκδίδοντας ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης). Οι αυθαιρεσίες του κάθε καταστήματος θα πρέπει να καταχωρούνται σε ξεχωριστά ΦΚ και ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας να γίνει ανά ιδιοκτησία. Όταν λυθεί η μίσθωση και θελήσουν να διαχωρίσουν τα δύο καταστήματα θα εκδοθεί ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης).

2062. Μετά την έκδοση της Εγκυκλίου 2/2019 είναι δυνατή η υποβολή φακέλου ελέγχου νομιμότητας για απολεσθείσα Ο.Α. προ του 1983, αλλά μόνο από ένα συνιδιοκτήτη και μόνο για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που τον αφορούν; Θα υποβληθεί ΔΚ με περιγράμματα των ορόφων και σχηματική τομή αλλά όχι πλήρη αποτύπωση των εσωτερικών όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν είναι δυνατό να ελεγχθεί αν παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις με τα σχέδια που προσαρτώνται στη σύσταση.

Όπως έχουμε αναφέρει και στις Ε/Α 1734 και 1857, σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης). Εάν, τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν (και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ), μπορεί να ακολουθηθεί η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στο εδάφιο γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Το εδάφιο γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«*αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 για το παραπάνω εδάφιο αναφέρει ότι:

«*Στο εδάφιο γγ της περίπτωσης στ) θεωρείται ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα γίνεται η υπαγωγή.*

Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύψουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του ν.4495/17.

Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών. Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στον ν.4495/17 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.»

Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων, η γνώμη μας είναι ότι επειδή η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 απαιτεί την πλήρη αποτύπωση όλων των ορόφων, δεν δύναται να γίνει μόνο για ένα τμήμα του κτιρίου (π.χ. οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός ιδιοκτήτη) αλλά για ολόκληρο το κτίριο, παρόλο που η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 δίνει το δικαίωμα σε οποιονδήποτε ιδιοκτήτη να προβεί σε αίτηση για ανασύσταση φακέλου χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών.

2063. Από τη διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/2019 ότι η υποβολή αιτήματος ελέγχου νομιμότητας κτηρίου σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Ο.Α. μπορεί να γίνει μόνο από ένα συνιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων τεκμαίρεται ότι μπορεί να αφορά μόνο τη δική του οριζόντια ιδιοκτησία;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2062.

2064. Σύμφωνα με το άρθρο 118 του Ν.4495/17 : «Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περιπτ. ιζ της παρ.2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου Μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς». Σε πρόσφατη απάντηση της ΑΔΜΗΕ σε αίτηση ιδιοκτήτριας εταιρείας Βιομηχανικού ακινήτου στην περιοχή των Οινοφύων, αναφέρονται μεταξύ άλλων:
1. Προκύπτουν δύο ειδών περιορισμοί έναντι της ιδιοκτησίας, αφενός αυτός που προκύπτει από το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα της προσωπικής περιορισμένης δουλείας κατ' άρθρο 1188 Αστικού Κώδικα και αφετέρου από την Περιβαλλοντική Νομοθεσία που ορίζει ανώτατα όρια έκθεσης του κοινού σε ηλεκτρικά και μαγνητικά πεδία χαμηλών συχνοτήτων.
Στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλεία εναερίου διελεύσεως, το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την κατασκευή, τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται μέσα στο διάδρομο δουλείας πλάτους 20μ. . κατά μήκος και εκατέρωθεν του άξονα της ΓΜ 150Κν Ρουφ – Αλιβέρι (συνολικό πλάτος διαδρόμου δουλείας 40μ.), στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλεία διελεύσεως τύπου ΙΙ το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Για τα υπόλοιπα τμήματα του ακινήτου, που απέχουν περισσότερο των 20μ. από τον άξονα της ΓΜ δεν υπάρχουν περιορισμοί λόγω διέλευσης υφιστάμενων εναέριων Γραμμών Μεταφοράς του ΑΔΜΗΕ. Εντός του προαναφερόμενου διαδρόμου δουλείας υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές από το έτος έκδοσης της Οικοδομικής Άδειας και οι οποίες συνίστανται σε τοιχεία αντιστήριξης, περιτοίχιση, περίφραξη, τσιμεντένια κολώνα μετρητή ΔΕΗ, βάσεις beton, στρώσεις / ράμπες beton, κράσπεδα παρτεριών, ασφαλτόστρωση, πλακόστρωση. Κατά την άποψή σας είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαιρέτων αυτών κατασκευών ως κατ. 13 στο Ν.4495/17; Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης υπάρχει κώλυμα μερικής υπαγωγής που θα αφορά τις αυθαιρεσίες εκτός διαδρόμου δουλείας;

Στο άρθρο 89 ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/17. Η περίπτωση ιζ της παρ. 2 του παραπάνω άρθρου αναφέρει «*εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,*»

Το άρθρο 118 του ν.4495/2017 αναφέρει «*Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς.*»

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω, από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι εντός της απόστασης των 20 μέτρων από την γραμμή μεταφοράς, η μόνη δυνατότητα υπαγωγής τους είναι εάν υπάρχει σχετική έγκριση από τον Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του ν.4495/2017. Δεν γνωρίζουμε τι ακριβώς έχετε αναφέρει στην σχετική αίτηση που έχετε υποβάλει στον φορέα, αλλά ίσως εάν διευκρινίζατε ότι οι συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές δεν αποτελούν κτίρια (δηλαδή κατασκευές που αποτελούνται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζονται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή ανθρώπων) αλλά εγκαταστάσεις και υποδομές που προορίζονται για την λειτουργία και εξυπηρέτηση της Βιομηχανίας, ίσως να λαμβάνεται θετική απάντηση.

Σε κάθε περίπτωση, από την στιγμή που δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές, αυτό δεν δημιουργεί αδυναμία υπαγωγής τυχόν άλλων αυθαιρεσιών επί του ακινήτου. Απλά, θα πρέπει να γίνει σχετική αναφορά στην Τεχνική Έκθεση καθώς και αποτύπωσή τους στα υποβληθέντα σχέδια.

2065. Ο ορισμός των Πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81 έχει να κάνει μόνο με την κατάργηση της ποινικής δίωξης και την επιβολή διοικητικών ποινών;

Στην παράγραφο 3 του άρθρου 81, εισάγεται μια βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων (παρ. 4 - άρθρο 94), χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις. Σκοπός του νομοθέτη είναι η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων με υποθέσεις ήσσονος σημασίας και η κατηγοριοποίηση των παραβάσεων αυτών, οι οποίες ευρίσκονται στο περιθώριο του σφάλματος κατά την μέτρηση και αυτοψία των παραβάσεων αυτών, ή αφορούν εργασίες και κατασκευές που δεν επιβαρύνουν τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Οι εκκρεμείς ποινικές υποθέσεις και οι ασκηθείσες ποινικές διώξεις τίθενται στο αρχείο, κατόπιν ενεργειών του ενδιαφερομένου και βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής, προς ασφάλεια δικαίου και προς ελάφρυνση του όγκου των δικαστικών υποθέσεων.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 αναφέρει για το άρθρο 81:

«*1. Στην παρ.1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις **πολεοδομικές παραβάσεις**. Με την παρ.1γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της **πολεοδομικής παράβασης** η οποία εξειδικεύεται στην παρ.3 του ιδίου άρθρου. **Οι πολεοδομικές παραβάσεις** που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.*

…

3. Στην παρ. 3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

…

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

4. Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.»

2066. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι σε κάθε περίπτωση εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του Ν.4495, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις δίνει συγχωροχάρτι σε όμοιες εργασίες / κατασκευές προ 28-7-2011;

Σε συνδυασμό και με την αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την παρ. 4 του άρθρου 81 (Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2065), προκύπτει το συμπέρασμα που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2067. Φωταγωγός τετραώροφης πολυκατοικίας ενσωματώθηκε σε κάθε οροφοδιαμέρισμα εκ κατασκευής. Η οπή του δώματος επεκτάθηκε καθ' ύψος μέχρι την απόληξη του κλιμακοστασίου και κλείσθηκε περιμετρικά με τζαμαρία χωρίς όμως να επεκταθεί και το δάπεδο. Έτσι ολόκληρος αυτός ο χώρος επικοινωνεί με τον τέταρτο όροφο. Η υπαγωγή μπορεί να γίνει μόνο από τον ιδιοκτήτη του τετάρτου ορόφου και πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;

Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι έχει δημιουργηθεί κάτι σαν «αίθριο». Ελέγξτε εάν για την περίπτωσή σας έχουν εφαρμογή οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, οι οποίες αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.
6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :
α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.
7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εάν το κλείσιμο του φωταγωγού καθώς και επέκταση στο δώμα έχουν γίνει κατά την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής.

Επίσης, κατά την γνώμη μας, επειδή η ίδια αυθαίρετη επέκταση (κλείσιμο φωταγωγού) υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, δηλαδή συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Επιπλέον θα απαιτηθεί και βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Τέλος, ο υπολογισμός του προστίμου, για τον χώρο που περιγράφετε στο ερώτημά σας, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2068. Κάτωθεν τμήματος δαπέδου οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με χρήση αποθήκης δημιουργήθηκε εκ κατασκευής δεύτερος αποθηκευτικός χώρος που επικοινωνεί μέσω καταπακτής. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υπαγάγει αυτόν το χώρο;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2067. Για την περίπτωσή σας, θεωρούμε ότι έχουν εφαρμογή οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Από την στιγμή που η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής. Δεν δύναται όμως ο ιδιοκτήτης να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του, καθότι δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2069. Σε οικόπεδο προβλεπόταν να κατασκευασθεί ισόγεια αγροτική αποθήκη εμβαδού 144μ2. Μετά την κατασκευή της έγιναν αυθαίρετες προσθήκες εμβαδού 147μ2 με χρήση αγροτικής αποθήκης κατ' επέκτασή της, και αυθαίρετη κατοικία στον όροφο εμβαδού 136μ2. Οι κατασκευές αυτές έχουν ενταχθεί στον Ν4495/2017, χωρίς να οριστικοποιηθεί. Πρόθεση είναι να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου, και να μεταβιβασθεί το ακίνητο.

Α) Πρόκειται να γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας, σύμφωνα με την παρ. 7 του αρθ. 102 του Ν4495/17. Αυτές θα πρέπει να ολοκληρωθούν πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης ή μπορούν να εκτελεστούν και μετά την οριστικοποίηση και κατόπιν να ζητηθεί επανακαθορισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ;

Το μέγιστο ποσοστό μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου της περ α' της παρ. 7 (επειδή 136μ2<250μ2 με χρήση κατοικίας) αναφέρεται στο μέρος του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στο τμήμα του κτίσματος, που θα γίνει η ενεργειακή αναβάθμιση ή στο σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου της δήλωσης;

Β) Επειδή η νέα ιδιοκτήτρια έχει ποσοστό αναπηρίας >80% και θα γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης της κατοικίας, μπορεί να γίνει μία από τις παρακάτω ενέργειες:

1) Πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας επειδή μπορεί να εκδοθεί ΠΕΑ για το τμήμα της κατασκευής που έχει χρήση κατοικίας, να γίνει η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.

2) Να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας και ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.;

Α) Η περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται ούτε στο νόμο, ούτε σε κάποια απόφαση αλλά ούτε και σε κάποια Εγκύκλιο.

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017),

η γνώμη μας είναι ότι οι εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας μπορούν να γίνουν είτε πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης είτε και μετά. Απλά, στην περίπτωση που η δήλωση προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, ώστε να μπορέσει να εκδοθεί η βεβαίωση μηχανικού και να μεταβιβασθεί το ακίνητο, θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα «Επαναφοράς δήλωσης σε υπαγωγή» ώστε να μπορέσουν να εισαχθούν τα έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης. Το παραπάνω αίτημα υλοποιείται λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 2 - παρ. 2α της ΚΥΑ 27454/2631. Δηλαδή, σε περίπτωση που η μείωση του προστίμου είναι μεγαλύτερη του 20%, σε σχέση με το υπολογισθέν κατά την πρώτη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή. Για να προωθηθεί η δήλωση σε «Οριστική υπαγωγή» θα πρέπει να έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα «Επαναπροώθηση σε Οριστική υπαγωγή μετά από έγκριση επιτροπής». (Δείτε σχετικά το Εγχειρίδιο καθώς και τις Ε/Α 2053 και 2054).

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 3 του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι :*

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων,

εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

- Την παρ. 5-α του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά:*
α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της βεβαίωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται συμψηφισμό, το ποσό του ειδικού προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.»

- Την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα, καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι τα στοιχεία που υποβάλλει έχουν ελεγχθεί για την ορθότητα και την πληρότητά τους και ότι τα παραστατικά που υποβάλλονται αντιστοιχούν στις εργασίες που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για τις εργασίες προσαρμογής, τη στατική ενίσχυση ή την ενεργειακή αναβάθμιση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.»*,

η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση μέχρι και 50% θα πρέπει να εφαρμοστεί στο μέρος του προστίμου που αναλογεί στο τμήμα του κτίσματος που αναβαθμίζεται ενεργειακά, δηλαδή σε αυτό με χρήση κατοικίας και εμβαδού 136 τ.μ. Ο παραπάνω έλεγχος θα πρέπει να γίνει από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό ώστε να μην μεταφερθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ποσό μείωσης μεγαλύτερο του 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, που αντιστοιχεί για την αυθαίρετη κατοικία.

Β) Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.*»

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση λόγω αναπηρίας μετέπειτα.

2070. Όταν έχουμε αυθαίρετα που έχουν ενταχθεί σε παλαιότερους νόμους (720, 1337) τα οποία έχουν φτάσει στην δεύτερη φάση και δεν έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, απαιτείται να συμπεριληφθούν στην ρύθμιση του 4495; Στην εγκ. 2/19 προβλέπεται πως δεν υπάρχει απαίτηση γι' αυτά που «έχουν δηλωθεί».
«Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με στις νόμους ν. 410/68 ή ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από στις διατάξεις στις παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν. 1337/1983 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/1983, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν. 1337/1983)».

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 εξαιρουμένων των αναφερομένων στα εδάφια α, ζ και θ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση στις δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με στις προγενέστερους νόμους.

Επίσης, στο άρθρο 88 – Περίπτωση 1 – α αναφέρεται ότι «***Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών***.»

Άρα, ναι μεν δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αλλά δεν θεωρούνται και ως νομίμως υφιστάμενα (εκτός της περίπτωσης των προ του 55). Επομένως, εγείρεται το ερώτημα εάν θα ήταν συμφέρουσα η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και να θεωρηθούν και ως νομίμως υφιστάμενα.

Δείτε σχετικά και τις αντίστοιχες Ε/Α 777, 1028, 1671, 1749 και 1901.

2071. Στην περίπτωση που η αεροφωτογραφία που θα μπορούσε να αποδείξει τον χρόνο κατασκευής της αυθαιρεσίας δεν εμφανίζει την αυθαίρετη κατασκευή λόγω θέσης της (βρίσκεται ανάμεσα σε πολυώροφα κτήρια) ή δεν υπάρχει αεροφωτογραφία του 2011 αλλά του 2009 ή 2010 και ταυτόχρονα δεν είναι δυνατόν να αποδειχθεί με άλλο τρόπο η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής, είναι αποδεκτό να χρησιμοποιηθεί ως δικαιολογητικό το εδάφιο του άρθρου 87.1:

"Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004";

Το παραπάνω εδάφιο αφορά μόνο περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και για τις οποίες δεν υπάρχει έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση του όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Άρα δεν μπορεί να είναι αποδεκτό το παραπάνω εδάφιο για την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης.

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκαν επιπλέον για την παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 ότι:

«Στην παρ. 1 του άρθρου 87 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

2072. Ν.4178/13 Το αντλητικό κτίσμα της κατηγορίας 3 είναι δυνατόν να βρίσκεται στο υπόγειο κτιρίου (να είναι ένα δωμάτιο εντός του υπογείου) και να έχει είσοδο από το εσωτερικό του υπογείου;

Κατά την γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να είναι ανεξάρτητο κτίριο ώστε να μπορέσει να υπαχθεί στην περίπτωση θ της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013.

2073. Ν.4178/13: Η περίπτωση ιε της κατηγορίας 3 έχει σαν προϋπόθεση τη μη μεταβολή της τελικής στάθμης εδάφους.

α) στάθμη εδάφους εννοείται η στάθμη του διαμορφωμένου ακαλύπτου;

β) έχω κτίριο υπόγειο + ισόγειο με στάθμη δαπέδου υπογείου στο -3,00μ, στάθμη δώματος στο +3,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο 0,00μ το οποίο δεν κατασκευάστηκε εκεί που προβλεπόταν από την άδεια αλλά μεταφέρθηκε παρακάτω αυτούσιο σε σύννομη θέση με υποβίβασή του κατά 1μ και ταυτόχρονα ξεμπαζώθηκε. Έτσι προέκυψε κτίριο με ισόγειο και α όροφο με δάπεδο ισογείου στο -4,00μ, δάπεδο δώματος στο +2,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο -4,00μ. Μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 3 και να υπολογίσω με αναλυτικό το ξεμπάζωμα και την υποβίβαση κατά 1μ του κτιρίου και με υπέρβαση δόμησης τις αυθαιρεσίες στο υπόγειο που έγινε ισόγειο;

Η παρ. Γ.ιε του άρθρου 9 αναφέρεται στην περίπτωση:

«*Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Γ.ιε λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Κατά τη γνώμη μας, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του, η οποία αποτελεί την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 ξεκαθάρισε (στο σημείο 15) ότι η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 ισχύει μόνο όταν ισχύουν αθροιστικά τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή.

Συνεπώς, κατά την γνώμη μας, η περίπτωσή σας δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 248, 306 (ii), 381 (e), 484, 659, 663, 780, 875, 894, 1053, 1135 και **1163**.

2074. Ν.4178/13 Κτίριο μεταφέρεται από τη θέση Α αδείας στη θέση Β. Οι θέσεις Α και Β δεν αλληλεπικαλύπτονται. Η κάλυψη του νέου κτιρίου είναι έως 2% μεγαλύτερη από της αδείας και οι διαστάσεις έως 5% μεγαλύτερες από αυτές της αδείας. Το κτίριο λαμβάνεται κατηγορία 3. Ωστόσο η άδεια προέβλεπε για το κτίριο 50m2 δόμησης και 20m2 ημιυπαίθριου και κατασκευάστηκαν 71m2 δόμησης (ο ημιυπαίθριος έκλεισε και υπήρξαν μικροαλλαγές στο περίγραμμα). Τα 71-50=21m2 αυθαιρεσίας δόμησης υπολογίζονται με πρόστιμο συντελεστού δόμησης.

Θα πρέπει να χρησιμοποιήσω και συντελεστές κάλυψης-ύψους, ή θεωρείται ότι επειδή η αυθαιρεσία βρίσκεται εντός κτιρίου κατηγορίας 3, κάτι τέτοιο δεν απαιτείται;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2073.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1163, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η παράγραφος Γ.ιε της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών (περίπτωση δ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 2% (περίπτωση ιστ της Κατηγορίας 3), το κλείσιμο των Η/Χ και οι αλλαγές χρήσης είναι υπερβάσεις που μπορούν να τακτοποιηθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην παράγραφο αυτή. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «***προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο***».

Για την περίπτωσή σας, εφόσον κρίνεται ότι δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. Γ.ιε της Κατηγορίας 3, θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί και υπέρβαση κάλυψης για το κλείσιμο του Η/Χ. Αρκεί η ΥΔ.

2075. Ν.4495/17 Η ιδιδ κατηγορία 3 άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Δε διευκρινίζει τι εννοεί τελική στάθμη εδάφους. Υποθέτω ότι εννοεί το δάπεδο της 1^{ης} στάθμης. Τι συμβαίνει όμως όταν όλο το κτίριο πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, εκτός του ότι η τελική στάθμη εδάφους, δηλαδή το δάπεδο 1^{ης} στάθμης έχει υποβιβασθεί; .π.χ. έχω ένα κτίριο 6m το οποίο παραμένει 6m, αλλά αντί το δάπεδο 1^{ης} στάθμης να είναι στο 0,00 και το δώμα στο +6,00, το δάπεδο 1^{ης} στάθμης είναι στο -1,00 και το δώμα στο +5,00. Εφαρμόζεται πάλι αυτή η κατηγορία;

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 2073, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους, κατά τη γνώμη μας, νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η περίπτωση θθ της Κατηγορίας 3 αφορά «*εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο*». Στην περίπτωση θθ, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019, υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

Για το παράδειγμα του ερωτήματός σας, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Για την αλλαγή της στάθμης τους εδάφους, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2. Στην περίπτωσή σας όμως, έχει εφαρμογή το εδάφιο θθ της Κατηγορίας 3 αφού η μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους είναι 1 μέτρο. Άρα δεν θα υπολογιστεί επιπλέον ειδικό πρόστιμο πέρα αυτού της μετακίνησης.

2076. Σε περίπτωση που έχουμε μετακίνηση κτίσματος εντός πλαγίου ακαλύπτου με καταπάτηση τμήματος αυτού, χωρίς όμως καμία άλλη παράβαση στο κτίσμα, θα χρεωθεί φυσικά η επιφάνεια που παραβιάζει τον πλάγιο ακάλυπτο με τον ανάλογο συντελεστή επιβάρυνσης. Θα χρεώσουμε όμως επιπροσθέτως και συντελεστές για υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, συγκρίνοντας την προαναφερόμενη επιφάνεια καταπάτησης με τα επιτρεπόμενα ή επειδή δεν έχει τροποποιηθεί το περίγραμμα του κτίσματος σύμφωνα με την άδεια, θα θεωρήσουμε σε κάθε περίπτωση συντελεστές υπέρβασης κάλυψης-δόμησης 1 (υπέρβαση κάλυψης&δόμησης 0);

Λογικά αναφέρεστε στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 έπειτα και από τις διευκρινίσεις που δόθηκαν με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2075). Κατά τη γνώμη μας, στην παραπάνω περίπτωση, θα δηλωθούν τα μέτρα που παραβιάζουν την πλάγια απόσταση στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ αλλά θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1) για την περίπτωσή σας (ότι ακριβώς αναφέρετε στο ερώτημά σας).

2077. Σε Αγροτεμάχιο 2580μ2 που βρισκόταν εκτός των ορίων οικισμού το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάσθηκε αγροτική αποθήκη 144μ2. Σήμερα το οικόπεδο εμβαδού 2010μ2 βρίσκεται εντός των ορίων του παραπάνω οικισμού ύστερα από απόφαση Νομάρχη.

Το σημερινό περιφραγμένο οικόπεδο δεν ταυτίζεται με το αρχικό έχοντας θέση και μέγεθος διαφορετικό από το αρχικό (με χρησικτησία, καταλαμβάνοντας τμήμα γειτονικού και παραχωρώντας τμήμα σε άλλο γείτονα).

Το αρχικό περίγραμμα της αποθήκης συμπίπτει κατά 114μ2 με το σημερινό περίγραμμα της θέσης της αποθήκης, το οποίο βρίσκεται μεν σε σύννομη θέση αλλά δεν βρίσκονται σε σύννομη θέση οι αυθαίρετες επεκτάσεις κατά πλάτος 100μ2, που κατασκευάσθηκαν εκ των υστέρων. Επιπλέον έχει κατασκευασθεί και αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος, με χρήση κατοικία 120μ2.

1) Θεωρώ ότι επειδή το συνολικό σημερινό περίγραμμα δεν είναι σύννομο θα πρέπει να δηλωθεί και το εμβαδόν των 144μ2-114μ2=30μ2 της αρχικής αποθήκης, που δεν συμπίπτει με την αρχική θέση, σαν αυθαίρετη δόμηση μαζί με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές και όχι σαν μετατόπιση του κτίσματος (Κατηγορία 3).
2) Θα δηλωθούν επομένως σαν επί πλέον δόμηση 30μ2 της αρχικής αποθήκης + 100μ2 της κατά πλάτος επέκτασης + 120μ2 της καθ΄ ύψος επέκτασης =250μ2.
3) Θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο για την παραπάνω αυθαίρετη δόμηση λόγω του ότι το είναι μικρότερο και δεν ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια;

Θα παραβλέψουμε το ιδιοκτησιακό σκέλος της ερώτησης και το πως το αγροτεμάχιο απέκτησε την τελική του μορφή σήμερα καθότι ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας. Είναι περισσότερο συμβολαιογραφικό - νομικό το ζήτημα.

1, 2) Εάν το αρχικό κτίριο της αποθήκης (εμβαδού 144 τ.μ.) αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 (δείτε σχετικά και τις παραπάνω Ε/Α 2075 & 2076).

Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται τα 144 τ.μ. -114 τ.μ. = 30 τ.μ. που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα του κτιρίου βάση της οικοδομικής άδειας.

Το ίδιο ισχύει και για τα 120 τ.μ. της κατά πλάτος επέκτασης της αποθήκης. Δηλαδή, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Για τα 120 τ.μ. της καθ' ύψος επέκτασης (κατοικία), κατά τη γνώμη μας, δεν θα δηλωθεί ΥΚ αλλά μόνο ΥΔ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης απαιτείται.

3) Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) *Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.*
b) *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.*

Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

i. *Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.*
ii. *Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.*
iii. *Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.*

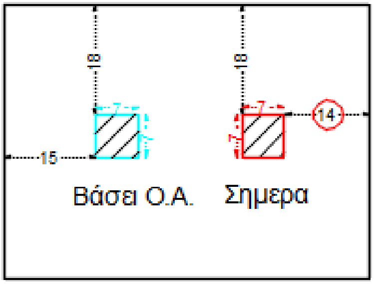
Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Από τα παραπάνω δεν συνάγουμε το συμπέρασμα ότι για την περίπτωσή σας θα πρέπει να επιλέξετε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο εκτός και εάν έχει επέλθει κατάτμηση (κάτι το οποίο βέβαια δεν αναφέρεται στο ερώτημά σας).

2078. Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 παρακαλώ να επανεξετάσετε τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο1903, 1980 και λοιπές αντίστοιχες. Επιπρόσθετα σας υποβάλλω το εξής ερώτημα:

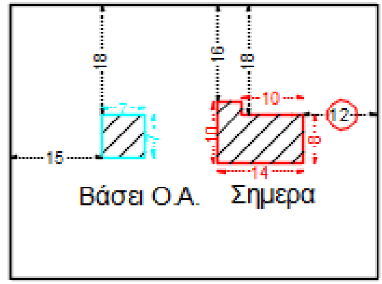
Στο Παράρτημα του Ν.4495/17 λέει ότι επιλέγουμε «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια» όταν το κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα όταν το περίγραμμα της σημερινής θέσης δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα βάσει Ο.Α. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περιπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)



ΣΧΗΜΑ 1

περιπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)

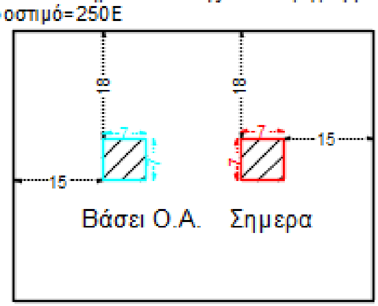


ΣΧΗΜΑ 2

Διαβάζοντας το τελευταίο εδάφιο …*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους <u>και της θέσης</u> των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*…, προκύπτει ένας πλεονασμός διότι σύμφωνα με τα παραπάνω σχήματα σίγουρα έχουμε νέα θέση η οποία είναι <u>εξ' ολοκλήρου καθ' υπέρβαση της θέσης</u> που προβλέπεται στην Ο.Α. και άρα η κατοικία στο σύνολό της δηλώνεται ως αυθαίρετη με την επιλογή «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια»

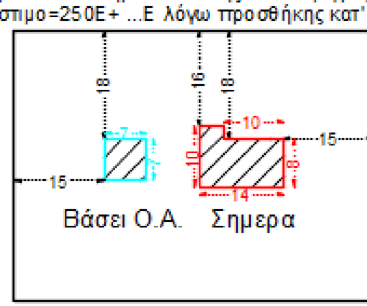
Το άρθρο 96 του Ν.4495/17 (παρ.γ ιδ) αναφέρεται σε μετακινήσεις κτηρίων εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περιπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Προστιμό=250Ε



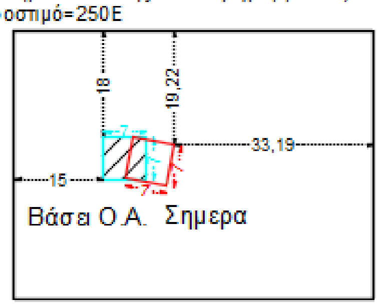
ΣΧΗΜΑ 3

περιπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόστιμο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



ΣΧΗΜΑ 4

περιπτωση Γ
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Προστιμό=250Ε



ΣΧΗΜΑ 5

περιπτωση Δ
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόστιμο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



ΣΧΗΜΑ 6

Η Εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ ανατρέπει όλα τα παραπάνω διότι μιλάει για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις (με κοινό ή μη τόπο αλλά και με παραβίαση ή χωρίς παραβίαση του Δ ή του προκηπίου. Τι τελικά ισχύει??

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια στην περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Επομένως, είναι δύο εντελώς διαφορετικά ζητήματα τα παραπάνω. Το πρώτο αφορά την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α, δηλαδή αν θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή όχι και το δεύτερο αφορά την δυνατότητα υπαγωγής στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, η οποία δυνατότητα έχει διευρυνθεί έπειτα από τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομιών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους).

Ας το δούμε και με βάση τα παραδείγματα που παραθέτετε.

Για το Σχήμα 1 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Δύναται, όμως, να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 2 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 3 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση και παρόλο που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 4 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 5 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 6 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, παρόλο που το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια, αλλά από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1845, 1903 (8), 1959, 1980, 2075, 2076 και 2077.

Τέλος, όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 2005, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ και όχι μόνο στην τελευταία.

2079. Γήπεδο εκτός σχεδίου - εντός ζώνης, αποτυπώθηκε λάθος στο τοπογραφικό της αδείας σαν ορθογώνιο ενώ στην πραγματικότητα η μία πλάγια πλευρά του είναι λοξή έχει δηλαδή σχήμα τραπεζίου. Σαν αποτέλεσμα οικοδομή που στο τοπογραφικό δειχνόταν παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά και κατασκευάστηκε ομοίως (παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά) δεν συμπίπτει χωροθετικά με την κατασκευασθείσα. Μπορώ να το υπαγάγω σαν αλλαγή θέσης; (Κατηγορία 3)

Αρχικά ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή για την περίπτωση σας η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι:

«*Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :*

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Εάν, η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως ±10% δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε κατά τη γνώμη μας, η βέλτιστη επιλογή είναι να προβείτε σε νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του σχήματος του γηπέδου. Εναλλακτικά, θα μπορούσατε, εφόσον δύναται, να υπαχθείτε στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 (σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθεί και το νέο τοπογραφικό διάγραμμα). Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2075, 2076, 2077 και 2078.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δεν δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε θα πρέπει να προβείτε σε τακτοποίηση. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια η οποία από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα (δείτε σχετικά και την Ε/Α 2001 για τον τρόπο αντιμετώπισης).

2081. Παρακαλώ για την απάντηση σας στο παρακάτω ερώτημα που αφορά την ένταξη διωρόφου κτηρίου στο ν.4495/17. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού εκδόθηκε η υπ' αρίθμου ---- οικοδομική άδεια που αφορούσε την ανέγερση διωρόφου οικοδομής με χρήση κατοικίας στον όροφο και κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο. Το ισόγειο δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης στην οικοδομική άδεια. Το διώροφο κτίριο κατασκευάστηκε ως προς το εμβαδόν του και τις διαστάσεις του σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά τοποθετήθηκε σε άλλη θέση, σε απόσταση 30μ από την προβλεπόμενη, εντός άλλου οικοπέδου του ιδίου ιδιοκτήτη. Το ισόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας. Για την ένταξη του παραπάνω κτιρίου στο ν.4495/17 τακτοποιείται εξ' ολοκλήρου το ακίνητο ως αυθαίρετο και το πρόστιμο θα υπολογιστεί για όλο το κτίριο ή το πρόστιμο θα υπολογιστεί μόνο για την αλλαγή χρήσης του ισογείου καθώς για το υπόλοιπο κτίριο έχουν καταβληθεί όλες οι προβλεπόμενες εισφορές με την οικοδομική άδεια.

Από την στιγμή που το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλο οικόπεδο (παρόλο που είναι του ιδίου ιδιοκτήτη), η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εξ΄ ολοκλήρου αυθαίρετο. Προφανώς θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο της δήλωσης.

2082. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας (άδεια του 1971) υπάρχει εντελώς αυθαίρετος εξώστης πάνω από το δρόμο. Το διαμέρισμα είναι υπερυψωμένο ισόγειο και ο εξώστης είναι σε ύψος 2,70 περίπου (μέσο ύψος γιατί ο δρόμος έχει κλίση). Πέρα από αυτή την αυθαιρεσία υπάρχουν κι άλλες 2 μικρές, δλδ αύξηση του πλάτους ενός δεύτερου εξώστη που βλέπει στον ακάλυπτο και αλλαγή θέσης ενός ανοίγματος.
1. Ο αυθαίρετος εξώστης δεν μπορεί να τακτοποιηθεί;
2. Προκειμένου να γίνει μεταβίβαση, μπορώ να δώσω βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, από τη στιγμή που η περίπτωση (α) της βεβαίωσης αναφέρεται σε αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας (που δεν υπάρχουν στο συγκεκριμένο ακίνητο); Ή πρέπει να γίνει τακτοποίηση οπωσδήποτε;
3. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί το ζήτημα του αυθαίρετου εξώστη από τη στιγμή που δεν τακτοποιείται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Η περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε *«αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστική της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων.»*

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε για την παραπάνω περίπτωση ότι *«Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) αναφέρει ότι *«Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ του Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφανείας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.»*

Άρα, ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Δεν τακτοποιείται για συνολική επιφάνεια εξωστών μεγαλύτερη του 20% από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

Στην περίπτωσή σας, λόγω μη εξασφάλισης καθαρού ελεύθερου ύψους τριών (3) μέτρων, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Επομένως, η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1914)

Κατά τη γνώμη μας, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μεταβίβαση από την στιγμή που ο αυθαίρετος εξώστης υπέρκειται κοινοχρήστου χώρου.

2083. Περίπτωση αλλαγής θέσης που δεν υπάγετε στις περιπτώσεις που αναλυτικά απαντήθηκαν στην Ε/Α 2078, δηλ. μετακίνηση χωρίς άλλες υπερβάσεις σε μη νόμιμη θέση αλλά με σημεία ταύτισης. Συγκεκριμένα σε εκτός σχεδίου γήπεδο όπου η απόσταση από το πρόσθιο όριο για βιοτεχνικό κτίριο (10*10m) έπρεπε να είναι 10m (Π.Δ. της 24/31.5.1985) και έτσι δείχτηκε στη Ο.Α., αυτό κατασκευάσθηκε (το 1991) σε απόσταση 4m με αποτέλεσμα τμήμα 6*10=60m2 να βρίσκεται εντός της απόστασης από το πρόσθιο όριο και το υπόλοιπο να ταυτίζεται με την άδεια. Η τελικά πραγματοποιούμενη κάλυψη και δόμηση είναι πολύ μικρότερη από την επιτρεπόμενη για το εν λόγω γήπεδο. Δηλώνω: Ναι στην Ο.Α., Κατηγορία 3 ιδιδ (αλλαγή θέσης) και Κατηγορία 4 (ή μήπως Κατηγορία 5;) 60m2 Υ.Δ. Κ.Χ., Υ.Κ. και για την απόσταση επιλέγω Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων (εδώ όμως είναι πρόσθια απόσταση όχι πλάγια) ή Ο.Γ σε προκήπιο;

Αρχικά, θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια από την στιγμή που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας, παρόλο που το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση.

Κατά τη γνώμη μας, στην περίπτωσή σας, θα δηλωθεί σε ένα ΦΚ η επιφάνεια που παραβιάζει την απόσταση από το όριο (δηλαδή τα 60 τ.μ.) στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ και θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το «>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ». Η επιφάνεια των 60 τ.μ. δεν θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης αλλά ούτε και στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1). Άρα, εφόσον αποτελεί την μοναδική παράβαση θα επιλεγεί ως Κατηγορία η 4.

Σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής θα πρέπει να επιλεγεί και η Κατηγορία 3 ώστε να επιβληθεί και πρόστιμο λόγω μετακίνησης.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2076.

2084. Έχω προεξοχή στέγης κατά 8εκ. μέσα σε όμορο οικόπεδο. Η αύξηση της διάστασης της στέγης καλύπτεται από την περ. ιειε) της κατηγορίας 3. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 παρότι το τμήμα αυτό βρίσκεται μέσα σε όμορη ιδιοκτησία?

Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται *«σε αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89.»*

Σύμφωνα με την παρ. 61 του άρθρου 2 του ΝΟΚ: *«Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων που προσμετρώνται στην κάλυψη».*

Επομένως η αύξηση της διάστασης της στέγης δεν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3. Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αλλά, επειδή στην περίπτωσή σας η προεξοχή των «*8 εκ.*» της στέγης βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν δύναται να τακτοποιηθεί. Κατά την γνώμη μας η μόνη λύση είναι η καθαίρεση της προεξοχής.

2085. Τα εκτός σχεδίου που είναι σε παραδοσιακό οικισμό αλλά είναι χρονολογία 75 χρειάζεται να περάσουν από επιτροπή αυθαιρέτων παραδοσιακών;

Προσωπική μας άποψη είναι ότι από τη στιγμή που το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 116 του ν.4495/2017.

Επιπροσθέτως, κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116.

Επίσης, η παρ. 2 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«*Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής : …*»

Άρα, για την περίπτωσή σας, ακόμη και εντός του παραδοσιακού οικισμού να ήταν το ακίνητο, δεν θα απαιτούνταν να ακολουθηθεί η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116 του ν.4495/2017, εφόσον μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96. Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2086 και 2089.

2086. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαίρετων; πρέπει να γίνει έλεγχος του 40% των όρων δόμησης αρ.116 παρ. 5;

Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2085.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων*.»

Από όσο γνωρίζουμε οι πρώτοι χαρακτηρισμοί παραδοσιακών οικισμών ξεκίνησαν με το Π.Δ 594/1978 ««Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών». Άρα, μια αυθαίρετη κατασκευή που υπάγεται την Κατηγορία 1 (παλαιότητα προ τις 9.6.1975) έχει κατασκευαστεί σίγουρα πριν την κήρυξη και επομένως δεν απαιτείται να περάσει επιτροπή.

Σε περίπτωση όμως διπλού χαρακτηρισμού (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2087. Αυθαίρετα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαιρέτων;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2085 και 2086.

2088. Αυθαίρετα σε εκτός σχεδίου περιοχές κατηγορίας 1, 2, 3, 4, 5 περνάνε επιτροπή;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2089. Θα ήθελα να ρωτήσω ποιες κατηγορίες αυθαίρετων και ποια αυθαίρετα περνάνε από επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών και από το υπουργείο πολιτισμού που αναφέρει στο αρ.116 του ν.4495/17;

Σχετικά με το ποιες κατηγορίες περνάνε την επιτροπή αυθαιρέτων (παρ. 3 του άρθρου 116) δείτε τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086, 2087 και 2088.

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων που περνάνε από το Υπουργείο Πολιτισμού αναφέρονται στην παρ. 9 του άρθρου 116:

«Α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στη παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους.

Β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, εξετάζεται η δήλωση υπαγωγής του ενδιαφερομένου και εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου. Με την ανωτέρω διαδικασία δύναται να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Μετά την έγκριση της υπαγωγής με την ως άνω διαδικασία ολοκληρώνεται η υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και πολεοδομικών παραβάσεων τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του νόμου.»,

καθώς και στις παρ. 9 και 10 του άρθρου 117:

«9. ***Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, τακτοποιούνται μετά από απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μετά από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.***

10. ***Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής*** *:*
Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

2090. Διώροφο κτίσμα το ισόγειο του 1975 νόμιμο και ο όροφος αυθαίρετος του 90 σε παραδοσιακό οικισμό περνάω επιτροπή παραδοσιακών για τον αυθαίρετο όροφο του 90. Η επιτροπή μπορεί να επιβάλλει εργασίες μορφοποιήσεις πέρα από τον όροφο και στο ισόγειο το νόμιμο και που είναι κατασκευής προ 75;

Σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 116:

«2. *Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής :*

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α, ι και ια του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

β) μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) ***η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7*** **(μάλλον εννοεί την παρ. 5β-αα)** ***του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,***

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

3. ***Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός*** *και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής και αποτελείται από :*

α) έναν αρχιτέκτονα του Τοπικού Παρατηρητηρίου ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν αρχιτέκτονα της Υπηρεσίας Δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση του Τοπικού Παρατηρητηρίου, ως Πρόεδρος της ως άνω επιτροπής ορίζεται ένας αρχιτέκτονας από την Περιφέρεια, με τον αναπληρωτή του.»

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, η γνώμη μας είναι ότι δύναται η επιτροπή να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής και στο ισόγειο για την περίπτωσή σας. Και αυτό, διότι η απόφαση της επιτροπής βασίζεται και στην αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, πέρα από αυτήν του ευρύτερου δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και της αρχιτεκτονικής και μορφολογικής τυπολογίας του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης. Δεν θα μπορούσε να προσαρμοστεί μόνο ο όροφος και το ισόγειο να διαφοροποιείται.

2091. Κτίριο κατασκευάστηκε με το άρθρο 14-χαμηλά κτίρια (ΓΟΚ '85). Το σημερινό επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι 19,50 μ, αλλά με το άρθρο 14 το επιτρεπόμενο ήταν 8,50 μ (όπως και με τον ΝΟΚ αρθ.24 για τα χαμηλά κτίρια).
Η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50μ ή τα 19,50 μ;
Ποια μεγέθη πιστεύετε ότι πρέπει να λάβω ως επιτρεπόμενα, αυτά των χαμηλών κτιρίων ή όχι;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Για το τελευταίο εδάφιο της διευκρίνισης της Εγκυκλίου, ότι «*Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*», εκφράζουμε τις επιφυλάξεις μας, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο σώμα του κειμένου του νόμου. Παρουσιάζεται για ακόμη μια φορά το φαινόμενο η Εγκύκλιος να διευρύνει τον νόμο ενώ ο βασικός σκοπός της είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος για την περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 24 του ΝΟΚ. Δηλαδή η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50 μ.

2092. Σε συνέχεια αυτών που πολύ λογικά αναφέρετε στις ε/α 1979 και 1814, μου δημιουργήθηκε το ερώτημα: Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να προκύψει ανεξάρτητα; ή σχετίζεται πάντα με τα χαρακτηριστικά κάποιας παράβασης των αρχιτεκτονικών;
Για παράδειγμα, σε μία πολυκατοικία με υπόγειο, pilotis και τρεις ορόφους, μετά το 1983, όπου η μορφή, οι θέσεις και οι διαστάσεις των στοιχείων του φέροντος οργανισμού δεν ακολουθούν την εγκεκριμένη στατική μελέτη.
α. Εάν έχει εφαρμοσθεί πλήρως η εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη, τι κάνουμε;
α1) αδιαφορούμε για την μη εφαρμογή της στατικής μελέτης και εκδίδουμε βεβαίωση;
α2) εκδίδουμε βεβαίωση αναφέροντας ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;
β. Εάν υπάρχει μόνον παράβαση που τακτοποιείται με κατηγορία 3;
γ. Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή ύψους και υπάρχει μόνον κάποια παράβαση που τακτοποιείται με αναλυτικό (π.χ. διάνοιξη παραθύρου σε μεσοτοιχία) θα πρέπει να αναφερθεί ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; ή λόγω της φύσης της παράβασης δεν απαιτείται στατικός έλεγχος;

Θέτετε ένα θέμα – προβληματισμό που έχει απασχολήσει πολύ τους μηχανικούς για το αν δηλαδή η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης καθιστά το κτίριο αυθαίρετο ή όχι. Είναι ένα θέμα το οποίο θα έπρεπε να έχει δώσει απάντηση το Υπουργείο και όχι να αποτελεί θέμα διαπραγμάτευσης μέσα από την παρούσα διαδικασία των Ε/Α.

Κατά τη γνώμη μας η καλύτερη λύση αυτών των περιπτώσεων είναι να γίνει μία αναθεώρηση ή ενημέρωση ή νομιμοποίηση της στατικής μελέτης.

2093. Εξακολουθούν να ισχύουν και στον Ν. 4495/17:
1. το αναφερόμενο στο Α1 της Εγκυκλίου 3 «ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους»;
2. η ε/α 7 του helpdesk που ανέφερε ότι μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στον ξυλότυπο μπορούν να δηλωθούν ως παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού εφόσον αυτό αιτιολογείται επαρκώς στην τεχνική έκθεση, οπότε υπάγονται στην κατ.3 και γίνεται σχετική αναφορά στην βεβαίωση;

Στο τέλος της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 αναφέρεται ότι:

«*Τέλος, πέραν των ανωτέρω κατ' άρθρο διευκρινίσεων, σημειώνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν διευκρινίσεις, οδηγίες και κατευθύνσεις που έχουν δοθεί σε προγενέστερες εγκυκλίους του Υπουργείου για τις υπαγωγές με τις διατάξεις των νόμων ν.4014/11 και ν.4178/13, εφόσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην παρούσα και δεν αντίκειται στις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύει.*»

Άρα η αναφορά της Εγκυκλίου 3 που αναφέρετε στο ερώτημα σας προφανώς και έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

Σχετικά με την Ε/Α 7 προσωπικά έχουμε επιφυλάξεις και δεν θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή λόγω και της διευκρίνισης της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3 (παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού), όπου αναφέρει ότι:

«*Οι παραβάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν αποκλειστικά κατασκευές που δεν πληρούν τις κτιριοδομικές απαιτήσεις που καθορίζονται ρητά στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59Δ) όπως για παράδειγμα τις απαιτήσεις φωτισμού – αερισμού, τις διατάξεις – αποστάσεις για τις καπνοδόχους, τις διαστάσεις των λεβητοστασίων, τις κλίσεις ραμπών, κ.λ.π.*»

2094. Σε χωράφι - εκτός σχεδίου υπάρχουν δύο κτίσματα χωρίς άδεια, τα οποία ανήκουν σε 2 διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο ένας ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει ενώ ο άλλος όχι. Επειδή το καθεστώς εξ' αδιαιρέτου περιορίζει το πως θα κινηθώ για την τακτοποίηση, θα ήθελα να με κατευθύνετε με ποιον τρόπο μπορώ να δηλώσω το αυθαίρετο κτήριο του ενός. Να επισημάνω ότι το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο - έχει έκταση 2 στρέμματα - αλλά ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει τα κτίσματά του στο Ε9.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017, δεν δύναται για την περίπτωσή σας, χωρίς τη συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη, να γίνει υπαγωγή.

2095. Όταν έχω αυθαίρετο κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια προ του 75 και υπάρχουν και αυθαίρετα πχ στέγαστρα, περίφραξη που δεν δηλώνονται μέτρα αλλά πολεοδομική παράβαση χρειάζεται να τα δηλώσω και εάν ναι πως; Σαν πολεοδομική στο σύστημα μαζί με τα μέτρα βγάζει πρόστιμο 250Ε στην ουσία δεν την υπολογίζει.

Η Κατηγορία 1 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 :*

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975 :

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 ***με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου***.»

Οι αυθαίρετες κατασκευές που το πρόστιμο τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100) θα πρέπει να δηλωθούν και στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, παρόλο που δεν μεταβάλλουν το ύψος του προστίμου. Θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός και θα δηλωθεί ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων στο αντίστοιχο πεδίο του φύλλου καταγραφής (προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση).

2096. Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης δηλώνεται διαμερισμάτωση;
Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών δηλώνεται διαμερισμάτωση;

Άλλο η έννοια της εσωτερικής διαρρύθμισης που αναφέρεται στην παρ. 14 του άρθρου 100 και άλλο η έννοια της διαφορετικής διαμερισμάτωσης που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 100.

1. Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100:

«*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος*.»

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

2. Σύμφωνα με την παρ. 14 του άρθρου 100:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

Εσείς εμπίπτετε στην 2η περίπτωση, δηλαδή στην παρ. 14 του άρθρου 100. Δεν θα δηλωθεί η αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης ως διαμερισμάτωση ακόμη και εάν επιφέρει αλλαγή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκασταστάσεων.

Δείτε και Ε/Α 1977 και 2006.

2097. Όταν παραβιάζεται το Δ της άδειας λόγο αύξηση κτίσματος δηλώνετε Π.Π.Α; εάν στην περιοχή ισχύει το αφήνω Δ ή κολλάω απαιτείται να βάλω Π.Π.Α.;

Κατ' αρχάς να επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«*Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου (δηλαδή με βάση τα όσα ορίζει ο ΝΟΚ και η κείμενη νομοθεσία), ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 «*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου*» (Δείτε και Ε/Α 2019).

Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,50 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός) και τις κείμενες διατάξεις, ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,50–1,00)/2,50 = 60,00%. Εάν η αυθαίρετη κατασκευή κολλάει στο όριο και σύμφωνα με το ΝΟΚ και τους ισχύοντες όρους δόμησης αυτό επιτρέπεται, τότε δεν θα χρεωθεί με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

2098. Σε άδεια προσθήκης στην οποία γίνεται αναφορά σε υφιστάμενο κτήριο δίχως να υπάρχουν στοιχεία νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου, θεωρούμε ότι το υφιστάμενο κτίριο ως νόμιμο, δεδομένου ότι απεικονίζεται και στο έντυπο αδείας;

Είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση σε ένα τέτοιο ερώτημα γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να έχει τις ιδιαιτερότητες της.

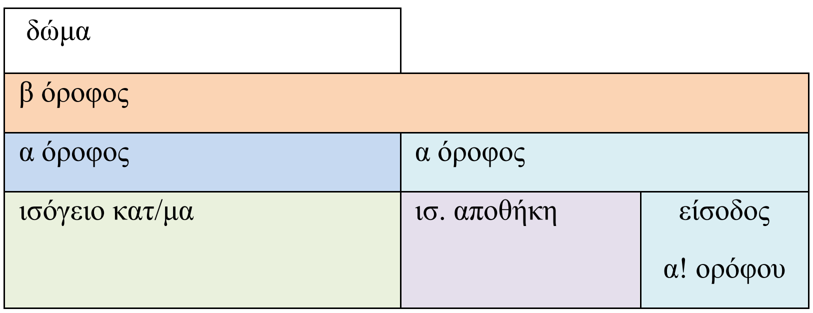
Υπάρχει από τη μία η άποψη ότι από τη στιγμή που η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση πράξης, σημαίνει ότι υπήρξε ο σχετικός έλεγχος (ελέγξτε εάν σε κάποια Τεχνική Έκθεση ή σχέδιο φαίνεται ο αριθμός οικοδομικής άδειας του υφισταμένου κτιρίου). Από την άλλη, υπάρχει και η άποψη ότι δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η άδεια της προσθήκης ως «νομιμοποιητικό» έγγραφο του υφισταμένου κτιρίου.

Η δική μας γνώμη μας ταυτίζεται με την δεύτερη άποψη. Γενικά είναι ένα θέμα όπου θα έπρεπε να έχει απαντηθεί επισήμως από το Υπουργείο.

2099. Εντός σχεδίου πόλεως υπάρχει η εξής περίπτωση :

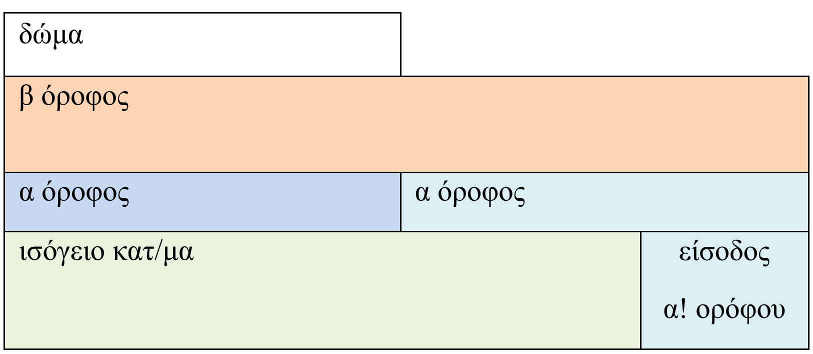
οικόπεδο (Α)	**οικόπεδο (Β)**

Το οικόπεδο Α είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει σε 4 ιδιοκτήτες (4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & 2 επικαρπωτές). Το σύνολο των ψήφων του Α είναι 1000. Το οικόπεδο Β είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει στους ίδιους ιδιοκτήτες αλλά με διαφορετικά ποσοστά. Το σύνολο των ψήφων του Β επίσης είναι 1000. Στο οικόπεδο Α είχε ανεγερθεί οικοδομή με ισόγειο κατάστημα & α όροφο προ του 1960. Στο οικόπεδο Β είχε ανεγερθεί οικοδομή με υπερυψωμένο ημιυπόγειο-ισόγεια αποθήκη & με α όροφο προ του 1963. Με τον ΓΟΚ 73 συμφώνησαν οι τότε συνιδιοκτήτες που είχαν το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς με τους παραπάνω (απλά ήταν 2 ιδιοκτήτες) να ανεγείρουν β όροφο (μία κατοικία) καλύπτοντας τους α ορόφους των κτηρίων των δύο οικοπέδων και δημιουργώντας ενιαίο όροφο. Τα παραπάνω έχουν οικοδομικές άδειες & διάφορες άδειες επισκευής. Αργότερα κατασκεύασαν στην ταράτσα και ένα δώμα μικρής έκτασης (χωρίς οικοδομική άδεια).
Δηλαδή σε σχηματική τομή :



οικόπεδο (Α) **οικόπεδο (Β)**

Το 2006 με άδεια γίνεται συνένωση του ισόγειου καταστήματος με την ισόγεια αποθήκη για επέκταση αυτού (λειτουργική συνένωση). Ιδιοκτήτες ήταν οι σημερινοί του Α & Β οικοπέδου (οι 4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & οι 2 επικαρπωτές)
Έτσι η σχηματική τομή μετατρέπεται :



οικόπεδο (Α) **οικόπεδο (Β)**

Σήμερα θέλουν να κάνουν συμβόλαια ανταλλαγής ποσοστών, κρατώντας το κάθε οικόπεδο ξεχωριστά και πρέπει να δώσω βεβαιώσεις.

Είναι αδύνατο να μπορέσουμε να απαντήσουμε στο ερώτημα εάν και τι είδους αυθαιρεσίες υπάρχουν που πρέπει να τακτοποιηθούν ώστε να μπορέσουν να εκδοθούν οι βεβαιώσεις που απαιτούνται για κάθε ιδιοκτησία με σκοπό να μπορέσει να συνταχθεί η συμβολαιογραφική πράξη. Το μόνο σίγουρο είναι ότι πρέπει να τακτοποιηθεί το δώμα.

Επίσης, έχουμε πει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλά θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Επομένως, εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία στα χέρια σας (συμβόλαια, οικοδομικές άδειες και εγκεκριμένα σχέδια) θα κρίνεται τι είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί. Καλό θα είναι να υπάρχει και μια συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο περισσότερο για το νομικό – ιδιοκτησιακό σκέλος της υπόθεσης.

2100. Για ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών σε βιομηχανική εγκατάσταση η οποία λειτουργεί νομίμως πριν τον Ν3982/11 και δικαιούται την παρέκκλιση του άρθρου 4 του ΠΔ/85 (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) της εκτός σχεδίου δόμησης, μπορούμε να λάβουμε ως επιτρεπόμενο συντελεστή κάλυψης το 50% που δικαιούται με παρέκκλιση;

Κατά την γνώμη μας όχι διότι η παραπάνω παρέκκλιση πρέπει να εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο.

2101. Εντός βιομηχανικού κτιρίου, έχει κατασκευαστεί νόμιμα σε ένα μικρό τμήμα του χώρος γραφείων με μη βατή οροφή από οπλισμένο σκυρόδεμα. Εκ των υστέρων κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεταλλική σκάλα πρόσβασης πάνω από τα γραφεία και δημιουργήθηκαν εκεί επιπλέον κλειστοί χώροι γραφείων. Η παράβαση αυτή τακτοποιείται ως πατάρι, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή, ή από τη στιγμή που προϋπήρχε η πλάκα μπορεί να θεωρηθεί λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό των τοιχοποιιών κτλ;

Τον αναλυτικό προϋπολογισμό τον αποκλείουμε ως επιλογή.

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με Υπέρβαση Δόμησης. Εάν κρίνεται ότι μπορεί να θεωρηθεί πατάρι, δηλαδή ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους), τότε θα το δηλώσετε με μειωτικό συντελεστή 0,30. Διαφορετικά θα δηλωθεί χωρίς την χρήση μειωτικού συντελεστή.

2102. Κατασκευάσθηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικό Κτίριο με οικοδομική άδεια. Το 1972 κατασκευάσθηκαν αυθαίρετα αποθήκες σε επέκτασή της βιοτεχνίας. Το 1994 έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, (μία οριζόντια το νόμιμο κτίριο και άλλη μία οι αυθαίρετες αποθήκες), και έγινε αυθαίρετα η αλλαγή χρήσης των αυθαίρετων ιδιοκτησιών σε κατάστημα – εμπορική χρήση.
1. Για την ένταξη των αποθηκών που αποτελούν σήμερα ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, θα θεωρήσουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο ή ότι δεν υπάρχει;
2. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η χρήση αποθηκών σαν κατάστημα – εμπορική χρήση είναι εγκατεστημένη προ του 1983, αφού σήμερα που γίνεται η αυτοψία είναι κατάστημα ενώ η παλαιότερη απόδειξη της χρήσης αυτής είναι θεωρημένο ενοικιαστήριο του 1990.
Συμπερασματικά θα πρέπει να ενταχθούν οι αποθήκες σαν:
Α. Κατασκευές προ του 1983, με χρήση κατάστημα – εμπορική χρήση, ΧΩΡΙΣ ύπαρξη οικοδομική άδεια,
Β. Σαν Κατασκευές του 1994 με χρήση κατάστημα – εμπορική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, υπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, ή όπως θεωρώ ορθό,
Γ. Σαν Κατασκευές του 1993 με χρήση βιοτεχνική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, συνυπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και επί πλέον τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, με παλαιότητα 1994;

1. Εξετάζουμε εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο. Από την στιγμή που υπάρχει στην περίπτωσή σας, θα επιλεγεί κατά την τακτοποίηση ΝΑΙ στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) *Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.*
b) *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110.*
c) *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:*
    i. *Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.*
    ii. *Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.*
    iii. *Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια..*

    Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2. Από την στιγμή που οι αποθήκες είναι εντελώς αυθαίρετες θα χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017). Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης αφορά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, **εντός νομίμου περιγράμματος,** στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 δίδεται και το παρακάτω παράδειγμα για τον συντελεστή αλλαγής χρήσης:

«*Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής :*
Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής : Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ.5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται

υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ. σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ. εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές»

Όσο αφορά την χρήση των αυθαίρετων κατασκευών (που αρχικά είχαν χρήση αποθήκης), η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι εντελώς αυθαίρετες δεν θα μπούμε στην λογική να ελέγξουμε το πόσες φορές πιθανόν να έχουν αλλάξει χρήση κατά το παρελθόν αλλά θα τακτοποιήσουμε με βάση την χρήση που είχαν στις 28.7.2011. Δηλαδή ως κατάστημα – εμπορική χρήση. Σχετικά με την απόδειξη του ***χρόνου ανέγερσης*** των αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Τέλος, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών θα συγκριθούν με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (για χρήση καταστήματος) και λόγω συγκυριότητας, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2103. Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί σε τμήμα καθέτου ιδιοκτησίας, με εξ' αδιαιρέτου ποσοστό 50% σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και υλοποιήθηκαν έως το έτος 1983, δύναται να επιλεγούν στην υπαγωγή της καθέτου ιδιοκτησίας στις διατάξεις του Ν.4495/2017 κατά τη σύνταξη νέου διορθωτικού συμβολαίου σύμφωνα με το οποίο η κάθετη ιδιοκτησία θα μετατραπεί σε αυτοτελές οικόπεδο, καθότι η ιδιοκτησιακή συμπεριφορά του υπολοίπου τμήματος (άλλη κάθετος ιδιοκτησία) με εξ αδιαιρέτου ποσοστό 50% αντιστοιχεί σε αυτοτελές οικόπεδο με βάση τους δικούς του τίτλους ιδιοκτησίας.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2102 σχετικά με το πότε επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το Παράρτημα Α. Επειδή, εάν έχουμε αντιληφθεί σωστά το ερώτημά σας, έχει επέλθει κατάτμηση στο οικόπεδο, δηλαδή είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες, θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια κατά την τακτοποίηση.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2104. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με έντονη κατηφορική κλίση εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1982, η οποία προέβλεπε την "κατασκευή ισογείου με Α και Β υπόγειο". Και τα δύο υπόγεια, κατά την άδεια, έχουν χρήση αποθηκών και δεν έχουν προσμετρήσει στη δόμηση, η δε πίσω πλευρά τους φαίνεται στα σχέδια τελείως ξεμπάζωτη, όπως άλλωστε είναι και στη πραγματικότητα. Το κτίριο κατασκευάσθηκε με αναστροφή της κάτοψής του εντός του οικοπέδου, (επαφή και στα δύο πλαϊνά όρια), και έχουμε αύξηση υψών σε όλα τα επίπεδα, (στην άδεια προβλεπόταν μικτό ύψος κάθε επιπέδου 2,80μ, αυτά όμως έχουν το καθένα τους καθαρό ύψος 3,10-3,20μ) και τέλος η χρήση των δύο υπογείων είναι ανεξάρτητες κατοικίες.
Ερώτηση:
Η αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσεως των υπογείων η οποία σαφώς θα χρεωθεί ΥΔ, μπορεί να πάρει τον μειωτικό συντελεστή 0,50 επειδή βρίσκονται σε υπόγεια στάθμη;
Η δε απορία μου γεννάται επειδή τα εν λόγω υπόγεια δεν έχουν τις προϋποθέσεις υπογείου σύμφωνα με ΓΟΚ' 85, (ύψος>3,00μ και περιμετρικά υποχρεωτικά μπαζωμένα), πλην όμως προβλεπόμενα με τη μορφή αυτή στην οικοδομική άδεια, η οποία προφανώς εκδόθηκε ισχύοντος του ΓΟΚ '73.

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή για υπόγειους χώρους.

Είναι λίγο δύσκολο μη έχοντας πλήρη εικόνα να απαντήσουμε στο ερωτημά σας, επειδή όπως αναφέρετε υπάρχει και υπέρβαση ύψους αλλά και αναστροφή της κάτοψης. Η γνώμη μας είναι να μην γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή διότι για την περίπτωσή σας δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Ίσως να μπορούσε να λάβει μειωτικό συντελεστή μόνο το Β υπόγειο εάν έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη που προβλέπει η οικοδομική άδεια.

2105. Σε ισόγειο νόμιμου διώροφου κτιρίου υπήρχε ένα διαμέρισμα το οποίο αναγραφόταν και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το 1995 εκδόθηκε οικοδομική άδεια με τίτλο «Νομιμοποίηση με τον Ν1512/85 ισογείου» και το διαμέρισμα άλλαξε σε δύο καταστήματα ισογείου. Σήμερα, Οκτώβριος 2019, ζητείται η τροποποίηση της σύστασης, οπότε και απαιτούνται βεβαιώσεις μηχανικού. Πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση σύμφωνα με την παλαιά σύσταση ή δύο βεβαιώσεις?

Σύμφωνα με τον συμβολαιογράφο πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση και όχι δύο, διότι τα καταστήματα αυτά δεν είναι σήμερα το καθένα αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο. Πρόκειται να γίνουν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με την τροποποίηση της σύστασης που θα συνταχθεί.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με αυτή της συμβολαιογράφου. Η βεβαίωση μπορεί να αφορά οικόπεδο – γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Επομένως, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση για τα δύο καταστήματα τα οποία αποτελούν σύμφωνα με την σύσταση μία οριζόντια ιδιοκτησία.

Καλό θα είναι να ληφθεί και η γνώμη – άποψη του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου.

2106. Δόθηκε το 1985 Ο.Α. σε οικόπεδο με όρους δόμησης «οικισμού προ του ΄23». Στην πραγματικότητα όμως επρόκειτο για γήπεδο εκτός σχεδίου και οι άδειες στην περιοχή εκδιδόταν εν γνώσει της πολεοδομίας ως προ του 23 για να εξυπηρετήσουν κατοίκους μιας σχετικά πυκνοδομημένης περιοχής στις παρυφές οικισμού. Τις αυθαιρεσίες του κτιρίου (π.χ. απόσταση Δ) θα ελέγξω με τους όρους δόμησης της αδείας; Εκτός του τοπογραφικού της αδείας που ζητά το σύστημα πρέπει να υποβάλλω και νέο τοπογραφικό κατά τα ισχύοντα; Το διάγραμμα κάλυψης με ποιους όρους δόμησης θα υποβληθεί;

Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και ότι είναι καθ’ υπέρβαση αυτής τακτοποιείται.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.*»

Επομένως, ο έλεγχος για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει με τους όρους δόμησης για εκτός σχεδίου. Καθώς επίσης και ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και την εύρεση της κατηγορίας. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2019, 2041 & 2097)

Τέλος, κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να υποβληθεί και νέο τοπογραφικό αλλά και διάγραμμα κάλυψης με όρους δόμησης τόσο αυτούς που χρησιμοποιήθηκαν στην άδεια για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα κτιρίου αλλά και με όρους δόμησης εκτός σχεδίου για τα αυθαίρετα τμήματα.

2107. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για την διαδικασία διαγραφής προστίμου για αυθαίρετη κατασκευή που δεν υφίσταται. (αφορούσε 9.5τ.μ προκάτ ξύλινη αποθήκη, που κατά τον κατασκευαστή δεν απαιτούσε άδεια οικοδομική). Η πολεοδομία του ν. Κεφαλονιάς εξέδωσε παρ’ όλα αυτά χαρακτηρισμό αυθαιρέτου και απαιτούσε την κατάθεση άδειας συμβατικής κατασκευής με το πρόσχημα ότι δεν μπορεί να ελέγξει την στατικότητα της συγκεκριμένης κατασκευής. Το οποίο και αρνήθηκα. Ισχυριζόμενη ότι η κατάθεση σχεδίων που δεν θα ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα θα με δέσμευαν στην συγκεκριμένη υπηρεσία.
Αν υπάρχει τρόπος διαγραφής παρακαλώ ενημερώστε για την διαδικασία.

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι πριν από τις 28.7.2011 τότε δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Στο Φ.Κ. και συγκεκριμένα στο πεδίο Τύπος Αυθαιρεσίας επιλέγεται το «*Κατεδαφισμένα (αρθ. 106 παρ. 4)*»

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι μετά τις 28.7.2011, τότε η μόνη δυνατότητα για διαγραφή των προστίμων είναι εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 3γ του άρθρου 94 (Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την $28^{η}$.7.2011) του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει:

  «Τα αναφερόμενα στις άνω παραγράφους α και β ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ 28.7.2011 και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να προβούν σε κατεδάφιση μέχρι τις 8.11.2019, μετά από έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών του άρθρου 28 παράγραφος ε. Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια ΥΔΟΜ, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης. Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του παρόντος νόμου.

  Στις περιπτώσεις α΄ και γ΄ το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ.3 του άρθρου 107.»

  Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

2108. Πρόκειται για διαχωρισμό μιας Οριζοντίου Ιδιοκτησίας κατοικίας εντός πολυώροφου κτιρίου σε δύο μικρότερες κατοικίες. Ως προς τις εργασίες διαρρύθμισης θα πρέπει να εκδοθεί Άδεια μικρής κλίμακας. Όμως για να δημιουργηθεί είσοδο σε μία από τις δυο κατοικίες θα πρέπει να διανοιχτεί πόρτα εντός του κοινόχρηστου διαδρόμου.

Πιστεύετε ότι μπορεί να πραγματοποιηθούν οι εργασίες αυτές με Άδεια Μικρής κλίμακας περιγράφοντας ως εσωτερική διαρρύθμιση την διάσπαση μιας κατοικίας σε δυο μικρότερες; Εφόσον δεν παραβιάζεται κοινόχρηστος- κοινόκτητος χώρος, θα πρέπει να ζητηθεί η συναίνεση των υπολοίπων για την εργασία αυτή;

Σχετικά με τον διαχωρισμό διαμερίσματος υπάρχει η απόφαση με αριθμ. πρωτ. 14346/25-5-2017 καθώς και η απόφαση με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/52532/2192 – 10/06/2019. Η δεύτερη απόφαση έρχεται σε αντίφαση με την πρώτη.

Η δική μας γνώμη ταυτίζεται με όσα αναφέρονται στην πρώτη απόφασης, καθότι για τον διαχωρισμό ενός διαμερίσματος σε δύο, απαιτείται βάσει της παρ. 1ε του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, οικοδομική άδεια, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή γίνονται εργασίες (προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικών – υδραυλικών εγκαταστάσεων), που δεν εμπίπτουν στις εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 και του άρθρου 30 του ίδιου νόμου, τροποποιείται δε και το διάγραμμα δόμηση ως προς τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Επίσης, οι ανωτέρω εργασίες διαμερισμάτωσης ορόφου δεν εντάσσονται στις εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων της περίπτωσης ιζ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας και αφορούν εργασίες σε μια οριζόντια ιδιοκτησία.

2109. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με σχέδιο πόλης, με χαρακτηρισμό σαν παραδοσιακού οικισμού το 1986 και ευρισκόμενο (το οικόπεδο) στο όριο αρχαιολογικού χώρου (1985), υπάρχουν, ισόγειος κεραμοσκεπής κατοικία και ισόγειος κεραμοσκεπής αποθήκη, προ του 1955 (σύμφωνα με Βεβαίωση του Δήμου με φωτογραφία των κτισμάτων).

Για τα κτίσματα αυτά εξεδόθη από την πολεοδομία του δήμου, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, το 2009, για επισκευές όψεων, αντικατάσταση κουφωμάτων και επισκευή στέγης.

Πέραν των παραπάνω εγκεκριμένων εργασιών, έγινε προσθήκη, κατ' επέκταση διαστάσεων 1,00*3,00, στην παλαιά αποθήκη και τμήμα της παλαιάς αποθήκης, σε συνέχεια αυτής (της προσθήκης), διατάσεων 4,60*3,00, μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσεως.

Για την δήλωση αυτών των αυθαιρεσιών, θα δηλώσουμε ΝΑΙ στην Ο.Α και:

1) Την προσθήκη 1,00*3,00=3,00μ2 θα την δηλώσουμε σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στους χώρους Κ.Χ.

2) Την μετατροπή του τμήματος 4,60*3,00 θα την δηλώσουμε:

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι έγινε μέσα σε "νόμιμο", προ του 1955, περίγραμμα και άρα θεωρείται πολεοδομική παράβαση (άρθρο 81 παρ. 3 και άρθρο 100 παρ.5); ή

β) Θα το υπολογίσουμε και αυτό, με τις "καθαρές" διαστάσεις του (χωρίς τους τοίχους), σαν υπέρβαση δόμησης στους χώρους Κ.Χ.;

3) Επειδή ο οικισμός (με σχέδιο πόλης) έχει χαρακτηρισθεί παραδοσιακός και το ακίνητο είναι στο όριο αρχαιολογικού χώρου, πρέπει να κάνομε την δήλωση, να πληρωθούν τα παράβολα 250+15 και να γίνουν παράλληλα αιτήσεις στις επιτροπές των παρ. 3 και 9 του άρθρου 116, για να επιτραπεί η υπαγωγή (με τυχών παρατηρήσεις);

Από την στιγμή που στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955, ορθώς θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1. Η προσθήκη 3 τ.μ. θα δηλωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζει. Εάν η χρήση της είναι κατοικία θα δηλωθεί στο κελί «*τ.μ. Κύριων Χώρων*» του Φ.Κ. Εάν η χρήση της είναι αποθήκη θα δηλωθεί στο κελί «*τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50)*».
2. Το ειδικό πρόστιμο για την μετατροπή του τμήματος 4,60 x 3,00 από αποθηκευτικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 5) διότι όπως ορθά αναφέρετε έγινε μέσα σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο (προ του 1955).
3. Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται εντός αρχαιολογικού χώρου έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116. Διαφορετικά εάν δεν βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία των παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου. (Δείτε και Ε/Α 2089)

2110. Πρόκειται για Οριζόντια Ιδιοκτησία καταστήματος στο ισόγειο οικοδομής χωρίς υπόγειο. Ο ιδιοκτήτης πρόκειται να προβεί σε αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία. Σύμφωνα με την παρ. ε, άρθρου 29, Ν4495/17, απαιτείται Οικοδομική Άδεια όταν από την αλλαγή χρήσης προκύπτει αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα στοιχεία του Διαγράμματος κάλυψης, των μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς την διέλευση από άλλους ορόφους ή στα στατικά φορτία σχεδιασμού. Στην προκειμένη περίπτωση είναι αλλαγή προς το ευμενέστερο σε όλα τα παραπάνω. Ως προς τις εργασίες εσωτερικής διαρρύθμισης και την τροποποίηση ή διάνοιξη νέων κουφωμάτων θα εκδοθεί ΕΕΔΜΚ. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«*Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:*

…

ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ:

«*1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.*

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.»

Σύμφωνα με το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ΝΟΚ για την παραπάνω περίπτωση αναφέρεται ότι:

«*Μέχρι την εφαρμογή της Ταυτότητας κτιρίου, απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4 παρ.1στ και 1ζ.»* (αντίστοιχα παρ. 1στ και 1ζ του άρθρου 29 του ν.4495/2017)

Εφόσον, από την έρευνά σας προκύπτει ότι δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορείτε να προβείτε σε ενημέρωση για την αλλαγή χρήσης και έκδοση ΕΕΔΜΚ για τις αντίστοιχες εργασίες. Δείτε σχετικά και το αντίστοιχο έγγραφο από την ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης.

2111. Σε οικόπεδο που θέλω να βγάλω άδεια δόμησης υπάρχει κτίσμα που είχε εκδοθεί άδεια του 1958 και το οποίο κατασκευάστηκαν σχεδόν όλες οι διαστάσεις του και το εμβαδόν του μικρότερο από αυτά που φαίνονται στην άδεια με απόκλιση περίπου 10% και μόνο η μία πλευρά έγινε λίγο μεγαλύτερη διατηρώντας όμως το ίδιο σχήμα. Σε αυτή την περίπτωση θεωρείται αυθαιρεσία και εάν ναι πως δηλώνετε στον Ν.4495?

Δυστυχώς, όλοι οι νόμοι αυθαιρέτων δεν έχουν προβλέψει αντίστοιχες περιπτώσεις. Τακτοποιούν αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Θα έπρεπε για το παραπάνω θέμα να υπάρχει σχετική οδηγία από το Υπουργείο. Είναι ένα ερώτημα που είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Η γνώμη μας πάντως για αυτές τι περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Για την περίπτωσή σας, συνυπολογίζοντας και την παλαιότητα, μπορείτε επίσης να δηλώσετε είτε όλο το κτίριο ως αυθαίρετο (εκ του ασφαλούς επιλογή) είτε μόνο την επιφάνεια που προκύπτει ότι δεν καλύπτεται από την σύγκριση της αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης με την εγκεκριμένη. Εάν η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία θα δηλωθεί ως Κατηγορία 1 ενώ διαφορετικά ως Κατηγορία 2.

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για το ν.4178/2013 και η οποία αναφέρει:

«*23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτηρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/2013;*

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτηρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.
Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.»

Δηλαδή, από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω Ε/Α (για την οποία διατηρούμε επιφυλάξεις ως προς την ορθότητά της) και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε.

2112. Έχω μια ερώτηση σχετικά με μια βεβαίωση που μου ζητήσανε να δώσω για μεταβίβαση ενός ακινήτου. Το πρόβλημα είναι το εξής: Υπάρχει σε ένα οικόπεδο μια Ο.Α. του 1985 για ισόγεια κατοικία με υπόγειο. Στην πραγματικότητα το υπόγειο δεν κατασκευάστηκε καθόλου ενώ η κατοικία από 89 μ2 που ήταν στην άδεια έγινε μικρότερη με διαφορά πάνω από 10μ2 (είναι στην πράξη περίπου 77μ2). Βεβαίωση ότι δεν υπάρχει αυθαιρεσία δεν μπορώ να δώσω κατά την άποψη μου μιας και δεν ταυτίζεται η Ο.Α. με την υφιστάμενη κατάσταση. Από την άλλη όμως δεν υπάρχει και καμία υπέρβαση δόμησης ώστε να ρυθμιστεί με τον 4495/2017 ίσα ίσα που έχουμε μείωση.

Ενημέρωση φακέλου πάλι δεν μπορεί να γίνει γιατί πάλι οι διαφορές είναι πάνω από το 2% στις εξωτερικές διαστάσεις και έχουμε και διαφορά στα δεδομένα του διαγράμματος κάλυψης αφού έχουμε μείωση και στην δόμηση και στην κάλυψη.

Θα ήταν σωστή η λογική να δηλωθεί σαν παράβαση κατηγορίας 3 αν θεωρηθεί ότι δεν ταυτίζεται το περίγραμμα του κτηρίου με αυτό της Ο.Α. από την στιγμή που οι διαστάσεις είναι μικρότερες οπότε να θεωρηθεί άλλη η θέση του?

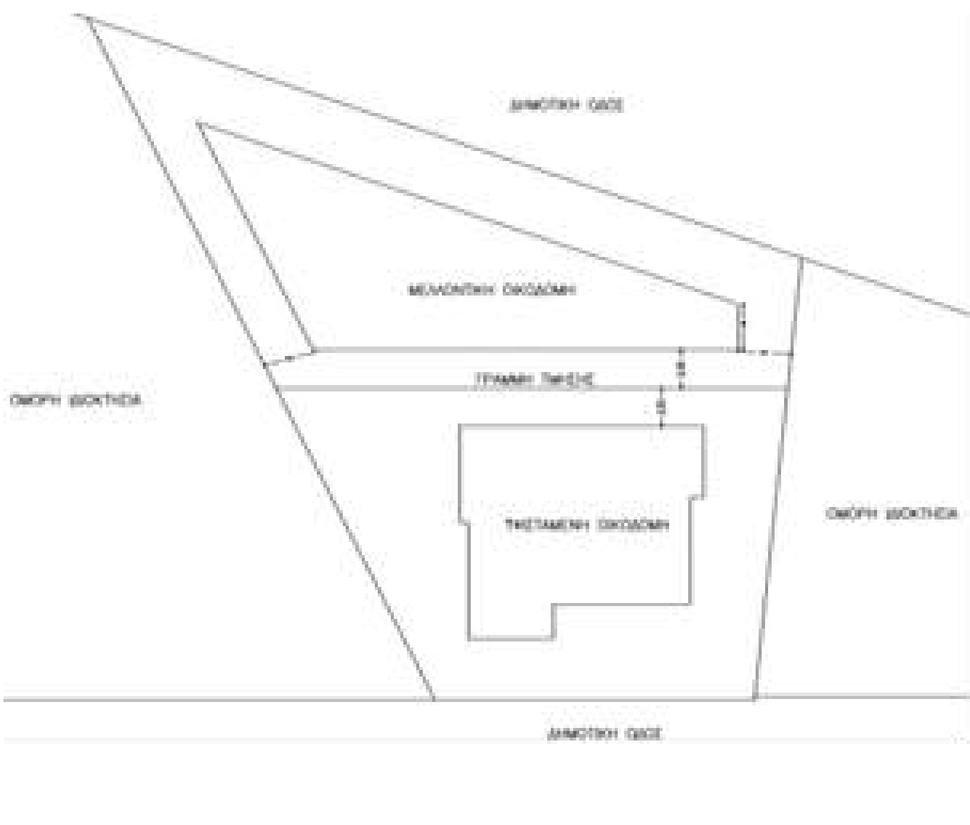
Δείτε σχετικά την γνώμη μας στην παραπάνω Ε/Α 2111.

Δεν θεωρούμε σωστή την λογική της ένταξης στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 εφόσον οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι άνω του 5%.

2113. Αυθαιρεσία σε κτίσμα με οικ. άδεια, δυο συνιδιοκτήτες ζευγάρι, η σύζυγος έχει αναπηρία 67% και είναι και τρίτεκνοι (ενήλικα τέκνα), στο ε1 αναφέρετε κτίσμα ως πρώτη δευτερεύουσα Ε=41μ2 και είναι αυτό στο οποίο έχει γίνει η αυθαιρεσία, στο ε9 ο σύζυγος έχει στο όνομα του εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταθεί κατά (50%) άλλο ένα σπίτι 90μ2 και ποσοστό σε οικόπεδα και η σύζυγος έχει στο όνομα της εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταχθεί κατά (50%) ένα κτίσμα 94μ2 και ένα γήπεδο. Η αυθαιρεσία είναι Ε=44μ2+15μ2 αντίστοιχα. Μπορούν οι αυθαιρεσίες να δηλωθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία και να πάρουν τον μειωτικό συντελεστή αναπηρίας ή τρίτεκνου;

Από την στιγμή που, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, η κατοικία στην οποία έχει γίνει η αυθαιρεσία δηλώνεται στο έντυπο Ε1 ως Πρώτη Δευτερεύουσα και όχι ως Κύρια Κατοικία δεν μπορεί να λάβει μείωση προστίμου ούτε με βάση την παρ. 2 (αναπηρία άνω του 67%) ή την παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αλλά ούτε και για κύρια και μοναδική κατοικία (παρ. 12 του άρθρου 100).

2114. Πρόκειται για διαμπερές οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με εμβαδόν περίπου 900 τ.μ. εντός του οποίου υφίσταται ισόγεια οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1977.
Το παραπάνω οικόπεδο κατατμήθηκε το 2018 με σκοπό την δημιουργία δύο νέων οικοπέδων, ενός δομημένου με υφιστάμενο κτίσμα και ενός αδόμητου προοριζόμενο για την ανέγερση νέας οικοδομής.
Τα δύο νέα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα, όπως απαιτείται, δεδομένου ότι πληρούν τα κριτήρια ελάχιστου εμβαδού και ελάχιστου προσώπου (το βάθος δεν λαμβάνεται πλέον υπόψη).
Η γραμμή τμήσης του οικοπέδου τοποθετήθηκε έτσι ώστε τα δύο κτίρια, υφιστάμενο και νέο, να απέχουν 2,5 μέτρα από το όριο (γραμμή τμήσης) και όχι 4,45 μέτρων που θα απαιτούνταν σε κάθε άλλη περίπτωση (τα δύο νέα οικόπεδα έχουν δεσμευτεί συμβολαιογραφικά με την τήρηση των διατάξεων του ΝΟΚ για τα χαμηλά κτίρια).
Καλούμαι τώρα να τακτοποιήσω μια μικρή επέκταση που έχει πραγματοποιηθεί στο υφιστάμενο κτίσμα.
Η νέα πίσω απόσταση των 2,5 μέτρων, που έχει προκύψει από την κατάτμηση, δεδομένου ότι δεν έχει αποτυπωθεί σε κάποια οικοδομική άδεια, έχει δημιουργήσει θέμα νομιμότητας ως προς την τήρηση των πλάγιων αποστάσεων της οικοδομής; Θα έπρεπε να έχει ενημερωθεί η οικοδομική άδεια του υφιστάμενου με τα νέα δεδομένα, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, κατά τον χρόνο της κατάτμησης; Προκειμένου για την σύγκριση των πολεοδομικών μεγεθών, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, σε ποια δεδομένα θα πρέπει να βασιστώ;



Η αλήθεια είναι ότι η περίπτωσή σας είναι ιδιαίτερη. Υπάρχει μια άδεια που εκδόθηκε το 1977 και προφανώς όχι με τις διατάξεις των χαμηλών κτιρίων. Ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

Επιπλέον, γεννάτε και το ερώτημα για το πως έγινε το συμβόλαιο της κατάτμησης το 2018 από την στιγμή που στο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Εκδόθηκε ψευδή βεβαίωση μηχανικού; Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο καθώς μπορεί να απαιτηθεί διόρθωση του συμβολαίου. Σε αυτή την περίπτωση (διόρθωση του συμβολαίου), θα γίνει τακτοποίηση με βάση την αρχική κατάσταση, δηλαδή θεωρώντας το οικόπεδο ενιαίο όπως ήταν και στην οικοδομική άδεια πριν την κατάτμηση.

Παραβλέποντας το θέμα της βεβαίωσης μηχανικού (το οποίο βέβαια είναι αρκετά σημαντικό), όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή* ***με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε***.»

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Συμπερασματικά, η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δύο νέα οικόπεδα. Η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος. Άρα, μπορείτε να τακτοποιήσετε ότι βρίσκεται μέσα στο οικόπεδο και δεν καλύπτεται από την άδεια. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1884, 1963 και 2004)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια (άρθρο 24 του ΝΟΚ), καθώς σύμφωνα με το συμβόλαιο της κατάτμησης τα δύο νέα οικόπεδα δεσμεύονται συμβολαιογραφικά με τις συγκεκριμένες διατάξεις.

Τέλος, ισχύει και η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*β. Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :*

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση αδείας.»

Στην περίπτωσή σας, όπου η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του ±5% λόγω της κατάτμησης, εάν ζητηθεί στο μέλλον η έκδοση οικοδομικής άδειας θα πρέπει να προηγηθεί νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πως μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) κατά την γνώμη μας.

2115. Αυθαίρετο κτίσμα μέσα σε οικόπεδο που απέχει από οριογραμμή ρέματος η οποία βρίσκεται οριογραμμή στα όρια μιας πλευράς του οικοπέδου, λιγότερο από 15μ μπορεί να ενταχθεί στο νόμο; είναι ανάμεσα οριογραμμής και οικοδομικής γραμμής.

Με την παρ. 8 του άρθρου 65 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση.

Η παρ. 2-ιγ του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ.8α του ν.3937/2011 (Α60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,*

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. ***Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.***
Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής :

a) *στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,*
b) *στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,*
c) *στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος*»

Άρα, εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται ανάμεσα στην οριογραμμή και την οικοδομική γραμμή, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Πέρα των λοιπών συντελεστών επιβάρυνσης θα επιλεγεί και ο συντελεστής πρασιάς. (Δείτε και Ε/Α 1945 καθώς και την παρακάτω Ε/Α 2116)

2116. Θα ήθελα μια διευκρινιστική απάντηση για τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετων κτισμάτων που βρίσκονται πάνω ή εκατέρωθεν σε ρέμα.
Ιδιοκτήτης έχει άδεια σε εκτός σχεδίου τεμάχιο (άρτιο και οικοδομήσιμο) το οποίο συνορεύει με ρέμα. Κατά πάσα πιθανότητα είναι μη οριοθετημένο - είναι κάτι το οποίο το διερευνώ. Σε πολύ μικρή απόσταση από το ρέμα έχουν κτιστεί αποθήκες - βοηθητικοί χώροι της κατοικίας.
Σύμφωνα με την τροποποίηση του ν. 4602/19 και από ότι καταλαβαίνω:
α. Σε περίπτωση που το ρέμα είναι οριοθετημένο, τότε οι αποθήκες που βρίσκονται εντός απόστασης 20 m από τις οριογραμμές θα επιβαρυνθούν με συντελεστή πρασιάς.
β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι κάτω του 1 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή τακτοποιείται εφαρμόζοντας συντελεστή πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς??).
γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι πάνω από 1 τχλμ και εώς 10 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί εφόσον οι οριογραμμές του ρέματος θεωρούνται ότι είναι αυτές οι οποίες απέχουν από το όριο του στη διανομή 20 m
Επομένως, το κλειδί στην όλη υπόθεση είναι το αν έχει οριοθετηθεί το ρέμα και τι έκταση λεκάνης απορροής διαθέτει. Κατανοώ σωστά ή κάτι μου διαφεύγει?

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2115.

Α. Η τροποποίηση του ν.4602/19 αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται **μεταξύ** της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου ακίνητα όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Επίσης, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 4/03-12-2013 για το ν.4178/2013 δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα, αφού σύμφωνα με το εδάφιο 4 η απαγόρευσης υπαγωγής (περίπτωση 2.ιγ του άρθρου 2 του ν.4178/2013) αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης. (Δείτε σχετικά και Ε/Α 639)

Άρα, εάν το ρέμα είναι οριοθετημένο και εφόσον οι αποθήκες δεν βρίσκονται εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος δύναται να τακτοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μικρό ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, τότε οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή δεν βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή μεταξύ των γραμμών όχθεων του ρέματος) δύναται να τακτοποιηθεί. Ομοίως, δεν θα εφαρμοστεί ούτε συντελεστής πρασιάς αλλά ούτε και συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα.

Γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μεσαίο ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των (10) τ.χ., όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ως προσωρινές οριογραμμές θεωρούνται οι γραμμές είκοσι (20) μέτρα εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος) δεν δύναται να τακτοποιηθεί.

2117. Αυθαίρετη αποθήκη μέσα σε οικόπεδο που στην δεξιά πλευρά του το οικόπεδο συνορεύει με ρέμα. το κτίσμα είναι τοποθετημένο σε απόσταση από το ρέμα 0,50εκ. μπορώ να το ταχτοποιήσω;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2115 και 2116.

2118. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 2002 όπου φαίνεται μια ισόγεια κατοικία 62,50 τμ. Στην πραγματικότητα

1. **στο οικόπεδο έχει γίνει σύσταση καθέτου το 1996 η οποία δεν φαίνεται στην άδεια.**
2. **έχω μια διώροφη οικοδομή. Όπου το ισόγειο είναι αυθαίρετο και χωρίς χρήση (εσωτερικά έχει χωρισμένος χώρους, χωρίς κουζίνα ή WC και ύψος 2,5 μ) και ο όροφος είναι όπως στην οικ. Άδεια.**
3. **Η θέση της κατοικίας είναι μετακινημένη, υπάρχει σε σημεία αλληλοκάλυψη με αυτήν της αδείας, αλλά και τμήμα της καταπατά την απόσταση Δ. Επίσης η θέση της βρίσκεται όντος μέσα στο τμήμα της σωστής κάθετης.**
4. **Η κατοικία έχει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις μικρότερες από αυτές τις αδείας και το συνολικό της εμβαδόν είναι μικρότερο της αδείας κατά 0,16 τμ**
5. **Η στέγη είναι ψηλότερη κατά 0,28 μ**
6. **Σε επαφή με την κατοικία κτίστηκε ισόγειος χώρος για τον λέβητα 5 τμ**
7. **Στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει μια ισόγεια αποθήκη 40 τμ του 1960 (αποδεικνύετε από τη κατασκευή και φαίνεται στην Διανομή του ΄60)**
8. **Επίσης στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει και η παλιά οικία που χαρακτηρίστηκε επικίνδυνη από την Πολεοδομία το 1996**

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες?

1. **Ασχολούμαι μόνο με το τμήμα της καθέτου που με ενδιαφέρει παρόλα που δεν φαίνεται στην άδεια?**

2. **Βάζω το ισόγειο ως ΥΔ και ΚΧ? Στον όροφο χρεώνω ΥΥ λόγω του ότι είναι πλέων όροφος και όχι ισόγειο? Σημειωτέων η όλοι οικοδομή δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.**
3. **Τα σημεία που δεν αλληλοκαλύπτονται με ΥΔ και ΥΚ (τα τμ επί δύο λόγο διώροφου?) και αυτό που είναι εντός Δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων? Πρέπει να χρεώσω και Κατ. 3 για την μετακίνηση όπως λέει στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019?**
4. **Πάει Κατ.3 ή όχι λόγω του ότι δεν έχουμε υπέρβαση?**
5. **Με αναλυτικό?**
6. **Βάζω τον χώρο του λέβητα ως ΒΧ με μειωτικό 0,5 ή ΚΧ? Αφού στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019 διευκρινίζει ότι δεν μπορεί να πάει με Κατ.3**
7. **Η αποθήκη εξαιρείτε λόγω του ότι εμπίπτει στις εξαιρέσεις στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82**
8. **Τι γίνεται με την οικία αυτή? Κατεδαφίζεται άνευ άδειας?**

Επίσης στην κάτοψη της αδείας όπως φαίνεται παρακάτω ο χώρος είναι χαρακτηρισμένος ως εξώστης.

Έχετε μια οικοδομική άδεια του 2002 η οποία προέβλεπε την κατασκευή μιας ισόγειας κατοικίας εμβαδού 62,50 τ.μ. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο σε άλλη μη νόμιμη θέση αλλά με επικάλυψη – κοινό τόπο του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Άρα, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078)

Λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάσει της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Σχετικά με το ότι δεν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη της κάθετης κατά την έκδοση της οικοδομική άδειας, όπως έχουμε επαναλάβει και αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επομένως,

1. Από την στιγμή που υπάρχει κάθετη στο οικόπεδο μπορείτε να τακτοποιήσετε μόνο ότι βρίσκεται εντός αυτής είτε πάλι να τακτοποιήσετε και με μια δήλωση το σύνολο των αυθαιρέτων που υπάρχουν εντός του όλου οικοπέδου.

2, 3 & 4. Η εγκατάσταση μια χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Αν π.χ. στο ισόγειο σας έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θα μπορούσε να θεωρηθεί κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Από την άλλη και σύμφωνα με την περιγραφή σας, από την στιγμή που υπάρχουν και στοιχεία πλήρωσης, θα μπορούσε να θεωρηθεί και ως αποθηκευτικός χώρος.

Τέλος, υπάρχει σχετικά και η αναφορά της Εγκυκλίου 3 του ν.4178/2013 στην παράγραφο Γ του παραρτήματος 1 που αναφέρει: «*Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.*»

Με βάση τα παραπάνω θα αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε σχετικά με την χρήση. Επειδή το εμβαδόν του ισογείου είναι άνω των 50 τ.μ. θα χρεωθεί σε κάθε περίπτωση ως ΥΔ Κύριων Χώρων.

Σχετικά με τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Προφανώς, το τμήμα του παραβιάζει την πλάγια απόσταση θα χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Δεν θα ασχοληθείτε με τις διαφορές στις διαστάσεις σε σύγκριση με αυτές της άδειας, καθώς καλύπτονται από τον τρόπο αντιμετώπισης που ακολουθείται για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση που δηλώσετε χρήση για το ισόγειο διαφορετική από κατοικία (χρήση που είχε το ισόγειο βάσει αδείας) θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο για αλλαγή χρήσης σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 (αναλυτικός προϋπολογισμός) για το τμήμα το οποίο επειδή βρίσκεται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης δεν χρεώνεται με ΥΔ.

Το να θεωρήσουμε ότι το ισόγειο, που προέβλεπε η οικοδομική άδεια, έχει γίνει όροφος, το θεωρούμε λανθασμένη λογική. Όλος ο όροφος θα θεωρηθεί ως αυθαίρετος και θα χρεωθεί με ΥΔ (όχι με ΥΚ εφόσον το περίγραμμα του ορόφου ταυτίζεται με αυτό του ισογείου για το οποίο έχει ήδη χρεωθεί με ΥΚ) και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί ξανά με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα του ορόφου που παραβιάζει το Δ.

Από την στιγμή που το ύψος του κτιρίου δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. (Δείτε Ε/Α 1837)

5. Η στέγη επειδή έχει κατασκευαστεί σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια θα πρέπει να θεωρηθεί όλη αυθαίρετη και να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

6. Θα υπολογισθεί με μειωτικό συντελεστή 0,50.

7. Η περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.651/1977) και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθορισθεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Εάν ανήκετε στην παραπάνω περίπτωση δεν απαιτείται να δηλωθεί. Διαφορετικά, θα δηλωθεί και αυτή με ΥΔ (επειδή είναι μικρότερη των 50 τ.μ. θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50), ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017) για να μπορέσει να κατεδαφιστεί.

2119. Σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθορίσθηκαν 3 κάθετες ιδιοκτησίες. Οι δύο επιφανείας 228,00 μ2 με ποσοστό επί οικοπέδου 29,74% και επί του συντελεστή δόμησης 50%. Η Τρίτη κοινόχρηστη των δύο.
Το 1986 εκδόθηκε οικοδομική άδεια που αφορούσε την κατασκευή Νέας διώροφης οικοδομής (2 συνεργεία αυτοκινήτων ανά κάθετη), και το κτίριο εδραζόταν στις δύο κάθετες.
Η επιφάνεια του συνεργείου στην κάθε κάθετη ήταν 153,00 μ2 σε κάθε όροφο.
Η οικοδομή κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την εκδοθείσα άδεια και την αναθεώρηση της και ηλεκτροδοτήθηκε για τα Ισόγεια συνεργεία αυτοκινήτων.
Το 2004 εκδίδεται οικοδομική άδεια για την μία κάθετη, που αφορούσε την αλλαγή χρήσης του 1ου ορόφου από συνεργείο σε γραφείο.
Το 2005 ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε το γραφείο σε κατοικία επιφανείας 153,00 μ2 (Νόμιμο περίγραμμα) και από δωμάτιο αποθήκη κατασκεύασε μεταλλική σκάλα προς το δώμα με απόληξη, καθώς και ανεξάρτητο λεβητοστάσιο 4,80 μ2. Στην εσωτερική διαρρύθμιση έχει διατηρηθεί του γραφείου (αποθήκες, λουτρά κλπ.)
Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, της καθέτου μετά την μετατροπή σε κατοικία είναι 200,00 μ2.
Επίσης για τον ιδιοκτήτη της παραπάνω κάθετης ιδιοκτησίας (όπου υπάρχει το Ισόγειο συνεργείο 153,00 μ2 και ο 1ος όροφος κατοικία 153,00 μ2), το ακίνητο είναι κύρια και μοναδική κατοικία για εκείνον, την σύζυγο και τα δύο ενήλικα τέκνα του.

Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να εντάξει στον Ν.4495/17, τα αυθαίρετα τμήματα και αλλαγή χρήσης.
Σε άλλη κατοικία επιφανείας 75,00 μ2 είναι συνιδιοκτήτης σε ποσοστό 50,00%.
Οι ερωτήσεις αφορούν τον υπολογισμό του προστίμου, αν είναι σωστός ο συλλογισμός.
1) Το πρόστιμο θα υπολογισθεί στο υπόλοιπο της επιτρεπόμενης δόμησης (200,00 μ2 – 153,00 μ2 συνεργείο Ισογείου = 47,00 μ2) με αναλυτικό προϋπολογισμό, και η υπόλοιπη επιφάνεια 106,00 μ2 (μείον επιφάνεια νόμιμων υπαρχόντων εξωτερικών τοίχων ή και βοηθητικών χώρων, αποθηκών, λουτρών) με συντελεστή αλλαγής χρήσης, αφού είναι αλλαγή από κύρια σε κύρια με αύξηση συντελεστή δόμησης;
2) Μπορεί να υπολογισθεί η κατοικία σαν κύρια και μοναδική και να έχει την αντίστοιχη έκπτωση, και πόσα μ2 θα πρέπει να υπολογισθούν;
3) Επίσης στον υπολογισμό της Κατηγορίας, Στο άρθρο 96 παράγραφο δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 γγ) αναφέρει ότι εντάσσονται στην κατηγορία 4 «αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφ όσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες στην περιοχή». Ισχύει για την δική μας περίπτωση (ή μόνο για εντός σχεδίου) οπότε θα είμαστε κατηγορία 5, αφού θα έχουμε υπέρβαση δόμησης > 40%, και σύμφωνα με την παρ. δ.ββ δεν εντάσσεται στην Κατηγορία 4;
4) Αποθήκη ισόγειος, κάτω από νόμιμη ράμπα προς 1ο όροφο, επιφανείας 12,84 μ2, που χρησιμοποιείται από το συνεργείο, μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3;
5) Θεωρώ ότι άλλες λοιπές παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό θα ενταχθούν κατά περίπτωση σαν 1 λοιπή παράβαση αν είναι < 15.000 Ε.
6) Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από η αυθαίρετη επιφάνεια στο δώμα (λεβητοστάσιο + απόληξη) είναι μικρότερη από το 20% της επιφάνειας του.

1) Θα υπολογίσετε το πρόστιμο με το τρόπο που αναφέρετε.

Σύμφωνα με το εδάφιο 38 της Εγκυκλίου 4/03-12-2013:

«*Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.*»

2) Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.*»

Για την εφαρμογή της μείωσης του προστίμου για κύρια και μοναδική κατοικία ισχύουν τα εξής:

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Άμα πληρείται η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας, ελέγχουμε το αν η κατοικία αυτή είναι και μοναδική. Για να ελεγχθεί αυτό, αρχικά ορίζουμε τις στεγαστικές ανάγκες (άθροισμα Α) της οικογένειας όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 100 παρ. 12, ήτοι:

i. 70 τ.μ. για ζευγάρι
ii. 100 τ.μ. για ζευγάρι με ένα ή δύο παιδιά
iii. 120 τ.μ. για ζευγάρι με τρία και πάνω παιδιά

Σχετικά με το πότε τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο δείτε την Ε/Α 1706.

Επομένως, οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι Α=70 τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα δεν βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο) ή Α=120 τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο)

Στη συνέχεια ελέγχουμε το αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/ της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα
ii. επικαρπία
iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Επομένως, εάν έχουμε μόνο το εμπράγματο δικαίωμα του 50% σε κατοικία εμβαδού 75 τ.μ. (δηλαδή 37,5 τ.μ.) και βρίσκεται σε οικισμό άνω των 3000 κατοίκων, τότε Β = 37,5 τ.μ. < Α = 70 τ.μ. ή 120 τ.μ. Επομένως, μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας η επιφάνεια των 70 ή των 120 τ.μ..

Άρα, εφόσον η κατοικία είναι όλη αυθαίρετη λόγω της αλλαγής χρήσης, διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν Α = 70 τ.μ.. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για επιφάνεια 70 τ.μ., όπου θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Κύρια και μοναδική κατοικία». Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθεί η υπόλοιπη επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία»
- Εάν Α = 120 τ.μ. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για την επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία».

Δείτε σχετικά και Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681, 1852

3) Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εμπίπτετε στην κατηγορία 5 λόγω του ότι η ΥΔ λόγω της αλλαγής χρήσης είναι >40%. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1744.

4) Η περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αφορά αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα. Επιπλέον, με την Εγκ. 2/31-5-2019 διευκρινίστηκε ότι το παραπάνω εδάφιο αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

Στην περίπτωσή σας η αποθήκη είναι ισόγεια. Εάν είναι και αυτοτελής, μπορεί να ενταχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

5) Εάν εννοείται να γίνει ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όπου το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό (παρ. 5 του άρθρου 100) και για τις εργασίες που έχουν εκτελεστεί για την περίπτωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από γραφεία σε κατοικία, η γνώμη μας είναι όχι. Θα πρέπει να γίνουν ξεχωριστοί για την κάθε περίπτωση. Άρα, σίγουρα θα χρεωθούν 2 λοιπές παραβάσεις.

6) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Εσείς, που έχετε πλήρη εικόνα των αυθαιρεσιών θα κρίνεται εάν απαιτείται ΜΣΕ ή όχι.

2120. Σας είχα κάνει την ερώτηση με αριθμό 2112 στην οποία μου απαντήσατε και ήθελα να σας ενημερώσω για την απάντηση που πήρα από το κεντρικό ΤΕΕ ώστε να την δημοσιεύσετε και αυτή. Έστειλα την ίδια ερώτηση που σας έκανα και στο engineer-help@central.tee.gr και η απάντηση που μου έδωσαν είναι η εξής:
Συμφωνούν ότι δεν μπορώ να δώσω την βεβαίωση απ' τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του κτηρίου δεν ταυτίζεται με της ΟΑ έστω και αν είναι υπάρχει μείωση τετραγωνικών και η λύση που μου έδωσαν είναι να κάνω μια δήλωση στον νόμο δηλώνοντας μια λοιπή παράβαση (με τη λογική από ότι κατάλαβα της κατεδάφισης ότι θα μπορούσε να έχει χτιστεί όλο το κτήριο και να έχει κατεδαφιστεί ένα τμήμα του παράνομα). Βέβαια αυτό δεν ισχύει για το υπόγειο αλλά τέλος πάντων. Στα δικαιολογητικά που θα ανεβάσω στην δήλωση να βάλω την σωστή αποτύπωση του κτηρίου και μετά μπορώ να δώσω την βεβαίωση. Ποια η άποψή σας?

Προσωπικά διαφωνούμε με την συγκεκριμένη προσέγγιση. Σε κάθε περίπτωση αυτό αποτελεί προσωπική μας γνώμη.

Από τη στιγμή βέβαια που εσείς που υπογράφετε την δήλωση, κρίνετε σωστή την παραπάνω προσέγγιση των συναδέλφων από το κεντρικό ΤΕΕ, μπορείτε να την ακολουθήσετε.

2121. Έχω μια περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε υπόγεια στάθμη όπου κατά την άδεια έπρεπε να είχε χρήση στάθμευσης σε όλο το επίπεδο. Ένα μέρος έγινε κατοικία επομένως υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης. Ένα μέρος διατηρήθηκε ως χώρος στάθμευσης αλλά σε μια άλλη πλευρά του χώρου αυτού αποτύπωσα μια μικρή αποθήκη 30 τ.μ. με ανεξάρτητη είσοδο από το Parking τελείως υπόσκαφη και με ύψος μικρότερο των 2.00 μ η οποία όμως βρίσκεται κάτω από την πρασιά της οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή έχω Υπέρβαση Δόμησης Χώρου Μειωτικού συντελεστή 50%; Θα σημειώσω και παραβίαση της πρασιάς; Θεωρούμε ότι παραβιάσθηκε η πρασιά στην περίπτωση της υπόσκαφης θέσης;

Για το πρώτο ερώτημά σας, δείτε την Ε/Α 2038 ώστε να διαπιστώσετε εάν ο χώρος της αυθαίρετης αποθήκης (30 τ.μ.) δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 (αφού πρόκειται για αυτοτελή χώρο).

Για το δεύτερο ερώτημά σας, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της πρασιάς θα χρεωθεί και με παραβίαση προκηπίου.

2122. Σχετικά με το Άρθρο 98 και τη δυνατότητα σύστασης πράξης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου γήπεδα:
Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Ποιες είναι επομένως οι προϋποθέσεις;
να έχουν ανεγερθεί έως τις 28.7.2011 (αποδεδειγμένα αποκλειστικά με α/φ ?)
οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα (με άδεια και όσα ανήκουν στο αρθ.82.2 ?)
ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του 4495 (τι γίνεται με τα αυθαίρετα που ανήκουν στην κατ.5?)

Στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ρυθμίζεται το ζήτημα της επιτρεπτής σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971, σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν περισσότερα του ενός νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα οικοδομήματα σε γήπεδα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Δηλαδή κατ' εξαίρεση της απαγόρευσης σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, επανεισάγεται η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, ως προβλεπόταν και στο οικείο άρθρο του ν. 4178/2013. Με τις ίδιες προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου αυτής συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών (καθέτων) οι οποίες είχαν συσταθεί κατά παρέκκλιση των απαγορευτικών κανόνων δικαίου, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές, υπό την προϋπόθεση μη απαγγελίας της ακυρότητάς τους με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και βεβαιώνεται από μηχανικό.

Άρα, πρώτη και βασική προϋπόθεση είναι στο γήπεδο να έχει έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα είτε νομίμως ανεγερθέντα (δηλαδή σύμφωνα με οικοδομική άδεια) είτε αυθαίρετα τα οποία όμως έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (ανεξαρτήτως της κατηγορίας υπαγωγής τους), με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής), τα οποία να έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 (η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή. Αυτό ισχύει για την δυνατότητα σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης και όχι για τη απόδειξη του χρόνου κατασκευή της αυθαίρετης κατασκευής όπου εξακολουθεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 87).

Κατά τη γνώμη μας και για τα ακίνητα που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98, διότι τα παραπάνω ακίνητα εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος.

2123. Σε οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, πατέρας και γιος έχουν από ένα διαμέρισμα σε πυλωτή και Α όροφο, αντίστοιχα. Επιλέγουν να κάνουν μια κοινή δήλωση για τα διαμερίσματά τους, παρόλο που στην οικοδομή υπάρχουν και άλλοι ιδιοκτήτες όπως μας επιτρέπει και ο νόμος πλέον. Εξάλλου ο πατέρας έχει και την επικαρπία στο ακίνητο του γιού του. Εκτός των άλλων αυθαιρεσιών για κάθε διαμέρισμα, τα δύο ακίνητα έχουν επέκταση στον ακάλυπτο της οικοδομής ομοίου εμβαδού κάτω των 25 τμ έκαστο. Η απορία μου είναι αν αφού δηλώσω υπέρβαση κάλυψης για το διαμέρισμα της πυλωτής του πατέρα, θα επιβαρύνω και με υπέρβαση κάλυψης το διαμέρισμα του Α ορόφου. Ποια είναι η άποψή σας? Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος επέλεξα αρχικά να επιβαρύνω και τις δύο ιδιοκτησίες με υπέρβαση κάλυψης ως προς το δυσμενέστερο, αλλά σκέφτηκα αν είναι υπερβολή γιατί να μην γλιτώσει κάτι από το πρόστιμο. Ευτυχώς γλιτώνει την μελέτη στατικής επάρκειας αφού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία οι αυθαιρεσίες δεν ξεπερνούν τα 25τμ.

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που υποβάλλετε μια κοινή δήλωση αρκεί η χρέωση με ΥΚ μόνο για το διαμέρισμα της πυλωτής. Δεν χρειάζεται να δηλωθεί ξανά για το διαμέρισμα του ορόφου.

2124. Σε Ο.Τ εντός οικισμού στην περίπτωση μου υπάρχουν 2 ξεχωριστά οικόπεδα Α και Β τα οποία είναι και τα δύο άρτια και οικοδομήσιμα. Στον αριθμό Α έχει εκδοθεί Ο.Α για την ανέγερση ισόγειας Κατοικίας. Το κτίριο κατασκευάστηκε σε άλλη θέση και μάλιστα μεγάλο τμήμα αυτού σε ποσοστό άνω του 70% έχει ανεγερθεί στο οικόπεδο Β. Ο Ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος, το οικόπεδο Β είναι από κληρονομιά αλλά ακόμη δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη γιατί ο ιδιοκτήτης είναι και ο μοναδικός κληρονόμος.
Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη μόνιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.
Επίσης στο οικόπεδο Β υπάρχουν κτίσματα προ του 55, που δεν έχουν άδεια αλλά ο ιδιοκτήτης τα δηλώνει στο Ε9.

Ο ιδιοκτήτης θέλει να νομιμοποιήσει το κτίριο στο οικόπεδο Α (που έχει Ο.Α) και θέλει συγχρόνως να κατεδαφίσει κτίσμα του οικοπέδου Β.
Τι πρέπει να κάνω σε αυτή τη περίπτωση;
α)Να το αντιμετωπίσω εξ αρχής ως ενιαίο οικόπεδο και να καταγράψω όλες τι αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο ενιαίο πλέον οικόπεδο (Α&Β)? Αν ναι είναι όλα αυθαίρετα?
β)Μπορεί να κάνει συνένωση των οικοπέδων συμβολαιογραφικά από όσα μου είπε η συμβολαιογράφος. Προηγείται η συνένωση συμβολαιογραφικά των αυθαιρεσιών;
γ)Είναι όλο το κτίριο παράνομο της οικοδομικής Αδείας (στο Α) και δεν θα βάλω οικοδομική άδεια στην αυθαιρεσία, λόγω τη μη έννομης θέσης από αυτή που προβλέπει η Ο.Α;
γ-1)Βάζω χωρίς άδεια μόνο τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων που δεν συμβαδίζουν με την άδεια;
δ)Στο Β το ένα κτίσμα (προ του 55) θέλει ο ιδιοκτήτης να βγάλει άδεια κατεδάφισης; Από την στιγμή που είναι αυθαίρετο πρέπει πρώτα να το νομιμοποιήσει για να το κατεδαφίσει; Η παλαιότητα προ του 55 πως τεκμηριώνεται?

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε πιο ορθή την λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο οικόπεδο, από την στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το κάθε οικόπεδο. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με την συμβολαιογράφο σχετικά. Προφανώς, για να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού, η οποία προϋποθέτει την τακτοποίηση των όποιων αυθαιρεσιών.

Σχετικά με την επιλογή της ύπαρξης ή όχι οικοδομικής άδειας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση για το κάθε οικόπεδο.

  Σε αυτή την περίπτωση, για το οικόπεδο Α θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάσταση με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

  Για το οικόπεδο Β θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955.

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται μια δήλωση θεωρώντας το Α+Β ως ενιαίο οικόπεδο.

  Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που στο οικόπεδο Β υφίσταται κτίριο προ του 1955.

Προφανώς, το κτίριο όπου κατασκευάστηκε στο οικόπεδο Α, θα θεωρηθεί όλο αυθαίρετο για την περίπτωσή σας, αφού από την σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα δεν προκύπτει κοινός τόπος (δεν συμπίπτει το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου με το εγκεκριμένο περίγραμμα της οικοδομικής άδειας σε κανένα σημείο).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Άρα, θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατεδάφισή του. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 στ του άρθρου 7 του ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955 απαιτείται η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Τέλος, ο χρόνος ανέγερσης κτιρίου προ του 1955 συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση (Εγκύκλιος 2/31-5-2019).

2125. Πόσες δηλώσεις κάνω σε μια τριώροφη οικοδομή με συμβόλαιο οριζόντιων ιδιοκτησιών από την στιγμή που είναι ένας ο ιδιοκτήτη;

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης / ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Για την περίπτωσή σας θεωρούμε ότι η καλύτερη επιλογή, από την στιγμή που είναι και ένας ο ιδιοκτήτης, είναι να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο (κοινόχρηστα και οριζόντιες ιδιοκτησίες). Σε αυτή την περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγόριας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου ακινήτου.

Δεν δύναται να υποβληθεί κοινή δήλωση μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2126. Γίνετε ρύθμιση με το ν.4495/17 σε κτίσμα που είναι σε κατασκευαστική φάση οικοδομικός σκελετός (μόνο κολώνες και δοκάρια χωρίς πλάκα);

- Το άρθρο 86 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

  «*Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.*»

- Η Εγκύκλιος 2/31-5-2019 για το παραπάνω άρθρο αναφέρει ότι:

  «*Υπενθυμίζεται ότι η υπαγωγή αυθαιρέτων μπορεί να αφορά υπερβάσεις δόμησης (δηλαδή προσθήκες νέων τμημάτων, επεκτάσεις του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, κ.λ.π), αλλαγή χρήσης χώρων (από κύρια χρήση σε άλλη κύρια χρήση) ή και υπερβάσεις που δεν δημιουργούν χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όπως στέγαστρα, εξώστες, τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων, κ.λ.π).* ***Για τις περιπτώσεις υπερβάσεων δόμησης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου (ο όγκος του οποίου ορίζεται από κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία όπως υποστυλώματα και δοκούς) έως την 28.07.2011****. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.*»

- Η Εγκύκλιος 3/1-10-2013 για το ν.4178/2013 στην παρ. Γ του Παραρτήματος 1 αναφέρει ότι:

  «*Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτηρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο Ν.4178/2013 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5).*

  Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.»

  - Η Υπουργική Απόφαση 2932/21.01.2015 με θέμα «*Δυνατότητα υπαγωγής* αυθαιρέτων *εργασιών και αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες δεν διαμορφώνουν ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό, στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 8 του ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης − Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174Α΄)*» αναφέρει ότι δύναται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις αναστολής επιβολή κυρώσεων του ν.4178/2013, αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολοκληρωμένου φέρονται οργανισμού, αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναστολή επιβολής κυρώσεων, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών και ως εκ τούτου δεν αποκλείεται η δυνατότητα άρσης τους, για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος και γενικά της νομιμότητας.

- Η παρ. 92 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. αναφέρει ότι:
  «*Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.*»

Συμπερασματικά από τα ανωτέρω, θεωρούμε ότι δύναται να γίνει υπαγωγή για την περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Για να αποπερατωθεί το κτίσμα θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

2127. Έχω το ακόλουθο θέμα σχετικά με ρύθμιση αυθαιρέτου, για το οποίο θα ήθελα τη γνώμη σας.
Ήρθε κάποιος ιδιοκτήτης ακινήτου με κλεισμένους ημιυπαίθριους δηλωμένους με τον Ν.3843/10, αλλά όχι πλήρως εξοφλημένους. Μου ζήτησε να τους τακτοποιήσει με τον Ν.4495/17, με αφαίρεση του ποσού που έχει ήδη καταβάλει για τον Ν.3843/10. Όταν ωστόσο του είπα ότι θα πρέπει να εξετάσω όλο το διαμέρισμα μήπως υπάρχει και κάποια άλλη αυθαιρεσία μου είπε ότι δεν θέλει και τον ενδιαφέρει να τακτοποιήσει τους ημιυπαίθριους και μόνο. Δεν έχω κάνει τον έλεγχο για να δω αν όντως υπάρχει κάτι άλλο, αλλά η στάση του αυτό μου δείχνει. Του είπα επομένως ότι βεβαίωση μεταβίβασης δεν θα μπορώ να του δώσω αν δεν εξετάσω όλο το σπίτι και δεν τον νοιάζει, αφού δεν τον ενδιαφέρει να πουλήσει (τώρα).
Το ερώτημά μου είναι αν μπορώ να κάνω αυτό που μου ζητάει. Μπορώ δηλαδή να προβώ σε ρύθμιση με τον Ν.4495/17 μόνο ενός τμήματος του διαμερίσματος-οριζόντιας ιδιοκτησίας, παραβλέποντας τυχόν άλλες αυθαιρεσίες; Αν ναι, στην περιγραφή της ιδιοκτησίας αντί για "τάδε διαμέρισμα" μπορώ να γράψω "ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων διαμερίσματος", ώστε να είμαι καλυμμένος που δεν εξέτασα τον υπόλοιπο χώρο (εννοείται ότι τα παραπάνω θα του πω να μου τα δηλώσει και σε δήλωση του Ν.1599/86); Επίσης αν στο μέλλον θελήσει να μεταβιβάσει, θα μπορεί τότε να κάνει 2η τακτοποίηση για το ίδιο ακίνητο για όλα τα υπόλοιπα, με τον ίδιο ή και άλλο μηχανικό; Ή θα πρέπει να ανοίξει την τακτοποίηση που θα κάνω τώρα και να τα προσθέσει εκεί; Υπάρχει καμιά πρόβλεψη στον νόμο ή σε κάποια εγκύκλιο, που να απαγορεύει να συντρέχουν για το ίδιο ακίνητο 2 διαφορετικές υπαγωγές στον ίδιο νόμο; Κι αντίστοιχα αν επιτρέπονται 2 υπαγωγές για το ίδιο ακίνητο, σε τυχόν βεβαίωση μεταβίβασης στο μέλλον θα αναφέρουμε ότι για το ακίνητο αυτό έχει γίνει ρύθμιση των αυθαιρεσιών του με τον Ν.4495/17 με την δήλωση Α και με τη δήλωση Β;

Διαφωνούμε τελείως με το σκεπτικό σας. Η επιλεκτική δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών δεν επιτρέπεται (εκτός από την περίπτωση που αυτές δεν δύναται να τακτοποιηθούν αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποτυπωθούν). Επιπλέον, ίσως σας φέρει και σε θέση κατηγορουμένου. Μία ΥΔ του ιδιοκτήτης προς εσάς, σας προστατεύει ίσως έναντι αστικών αξιώσεων, αλλά το ποινικό μιας ενδεχόμενης ψευδής αποτύπωσης μπορεί να απασχολήσει τόσο τον εισαγγελέα όσο και το πειθαρχικό του ΤΕΕ. (Δείτε σχετικά Ε/Α 487, 543, 642 και 893).

Άρα χωρίς αυτοψία και χωρίς να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων της ιδιοκτησίας, η διαδικασία της τακτοποίησης είναι ελλιπής. Επίσης, όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017.

Επιπλέον, εάν δεν αποτυπωθούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές δεν θα υπολογιστούν και σωστά οι συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για την εύρεση της κατηγορίας.

Τέλος, ο κάθε νόμος και η κάθε εγκύκλιος που εκδίδεται προς ερμηνεία αυτού δεν δύναται να αναφέρουν κάποια πράγματα που είναι αυτονόητα, όπως το να γίνει επιλεκτική τακτοποίηση αυθαιρεσιών χωρίς καν αυτοψία.

2128. Σε αγροτεμάχιο τρεις ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου έχουν κατασκευάσει από ένα αυθαίρετο. Μόνο ο ένας θέλει να κάνει τακτοποίηση στο δικό του κτίσμα. Μπορεί να το κάνει; καθώς το ποσοστό που έχει είναι 33,33 %.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στο άρθρο 98, δεν δύναται για την περίπτωσή σας, χωρίς τη συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών να γίνει υπαγωγή.

Επιπλέον, από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο αγροτεμάχιο και σε αυτό έχουν ανεγερθεί τρία αυθαίρετα κτίσματα, το να γίνει υπαγωγή μόνο για το ένα εξ αυτών και όχι για το σύνολο των αυθαιρέτων επί του αγροτεμαχίου, ίσως να μην έχει καν νόημα καθότι δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού και να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη.

Ίσως να μπορούσε να σας συμβουλέψει σχετικά με την επίλυση του ιδιοκτησιακού και ένας συμβολαιογράφος ή δικηγόρος.

2129. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου το 1991 εκδόθηκε Ο.Α. βιοτεχνικού κτιρίου το οποίο και κατασκευάσθηκε. Το 1992 ο ιδιοκτήτης αγόρασε το όμορο γήπεδο το οποίο συνένωσε με το αρχικό (με κοινή περίφραξη). Το 1998 εκδόθηκε νέα Ο.Α. για βιοτεχνικό κτήριο με ίδιο τοπογραφικό γηπέδου. (χρησιμοποιήθηκε δηλ. εκ λάθους το τοπογραφικό της πρώτης αδείας). Το νέο κτίριο κατασκευάσθηκε εντός του νέου γηπέδου σε νόμιμη θέση (αποστάσεις από όρια) αλλά εκτός τοπογραφικού της τελευταίας Ο.Α. Εάν το τοπογραφικό δηλ. απεικόνιζε την υφισταμένη κατάσταση της ιδιοκτησίας το 1998 θα είχαμε απλώς μία αλλαγή θέσης. Τι προτείνετε για την περίπτωση;

Έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1998 για την ανέγερση ενός βιοτεχνικού κτιρίου, το τοπογραφικό της οποίας απεικόνιζε το αρχικό γήπεδο (δηλαδή αυτό στο οποίο εκδόθηκε η άδεια του 1991), αλλά τελικά το κτίριο τοποθετήθηκε σε διπλανό όμορο γήπεδο του ιδίου ιδιοκτήτη.

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, κρίνουμε ότι η καλύτερη λύση θα ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης (παρ. ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017) με χρήση και της παρ. 1 α του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης του κτιρίου.

Σύμφωνα με την παρ. ι του άρθρου 28:
«Άδεια νομιμοποίησης» : είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.

Διαφορετικά, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως τελείως αυθαίρετο το βιοτεχνικό κτίριο που κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια του 1998. Τέλος, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 για την περίπτωσή σας.

2130. Κατοικία σε αγροτεμάχιο κατασκευάστηκε τμηματικά. Δηλαδή, το 1960 υπήρχε ισόγειο 40 τ.μ. το οποίο αναφερόταν στο συμβόλαιο αγοράς του 1968. Το 1970 έπεσαν κολώνες και ξύλινη στέγη με κεραμίδια, από τον νέο ιδιοκτήτη, με σκοπό να προστεθούν άλλα 80τ.μ., αλλά κατασκεύασε τα 40τ.μ. και χρησιμοποιήθηκε σαν οικία, με σκοπό κάποια στιγμή στο μέλλον να κατασκευάσει και τα υπόλοιπα τ.μ.
Τώρα θέλει να τακτοποιήσει με ν.4495/17 την οικία. Μπορεί να τακτοποιήσει σαν οικία τα 120τ.μ. (80 υπάρχοντα και 40 τα ημιτελή), καθόσον υπήρχε ο σκελετός προ του 2011 και να ολοκληρώσει την οικία με άδεια από την Πολεοδομία?
Σημειωτέων ότι στο Ε9 είχαν δηλωθεί τα 80 τ.μ.(40 παλαιά και 40 νεότερα) και όχι 120 τ.μ.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2126.

Μπορεί να τακτοποιήσει τα 80 τ.μ. της οικίας καθώς και τα 40 τ.μ. που είναι ημιτελή.

Για να αποπερατωθούν τα ημιτελή 40 τ.μ. θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Το τι έχει δηλωμένα το Ε9 δεν παίζει κάποιο ρόλο για την τακτοποίηση ή την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαιρέτων.

2131. Έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης μέσω του Ν.4495/17 και από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο μου ζητάνε μελέτη στατικής επάρκειας για την νομιμοποίηση καθότι σύμφωνα με την υπάλληλο της πολεοδομίας ότι το υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-5-2018) που αναφέρεται στο άρθρο 99, του Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 167) και οι εξαιρέσεις του δεν αφορούν τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106 αλλά μόνο τις τακτοποιήσεις του άρθρου 96. Συγκεκριμένα υπάγομαι στις παρακάτω περιπτώσεις του Ν.4495/17 που νομιμοποιώ με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.4067/12 & την παρ.1.α του άρθρου 106 του Ν.4495/2017
β) αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου
γ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου
Πιο συγκεκριμένα ο οικοδομικός σκελετός του κτηρίου της οικοδομικής άδειας που έχει τηρηθεί στο ακέραιο αφορούσε ανέγερση ισογείου με υπόγειο το οποίο στη συνέχεια ξεμπαζώθηκε τμηματικά με το υπόγειο να έχει περιμετρικά τοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το πατάρι κατασκευάστηκε με κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος.
Η ερώτηση είναι αν η εν λόγω εγκύκλιος αφορά και τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106.

Σωστά ο υπάλληλος της ΥΔΟΜ απαιτεί την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας από την στιγμή που ζητάτε άδεια νομιμοποίησης.

Οι προϋποθέσεις για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας που αναφέρονται στις περιπτώσεις της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής απόφασης αφορούν μόνο τις περιπτώσεις τακτοποίησης κατά τις διατάξεις του άρθρου 97.

2132. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Η οικοδομή ανεγέρθηκε σε άλλη νόμιμη θέση στην οποία δεν υπάρχει κοινός τόπος (κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων- περίπτωση Β). Τα περιγράμματα του ισογείου και του υπογείου είναι τα ίδια με την οικοδομική άδεια και έχουν τηρηθεί οι εγκεκριμένες διαστάσεις σε ξυλοτύπους κτλ. της εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.
Στη συνέχεια έγινε υπαγωγή στο Ν. 4495/17 για τις εξής αυθαιρεσίες που αφορούν την εν λόγω οικοδομή
1. Ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης υπογείου σε κατοικία (ισόγειο πλέον)
2. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) με εξώστη
Η παράβαση 1. υποβλήθηκε προς έκδοση οικοδομικής άδειας και το πατάρι προς τακτοποίηση στην πολεοδομία ισχυρίζονται ότι πρέπει να νομιμοποιηθεί στο σύνολο της η οικοδομή και όχι τμηματικά (η αλλαγή χρήσης) καθότι δεν ισχύει η οικοδομική άδεια στο οικόπεδο.
Κατασκευαστικά το πατάρι είναι κατασκευασμένο με μεταλλικές κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία του φέροντος οργανισμού της υπάρχουσας διώροφης οικοδομής
Στο άρθρο 106 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4546/18 αναφέρεται η δυνατότητα νομιμοποίησης χωρίς την ύπαρξη στατικής εξάρτησης και σε συνδυασμό με το έγγραφο της Δ.Α.Ο.Κ.Α , Αρ. πρωτ. Οικ 30631/14-06-2016, σχετ. 53760/15, ιδίως από τις δύο τελευταίες παραγράφους α και β ;όπου αναφέρεται το εξής: είναι δυνατή η έκδοση άδειας δόμησης για τη νομιμοποίηση τμήματός της που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις με παράλληλη υπαγωγή του υπολοίπου τμήματος στις διατάξεις τακτοποίησης του ν.4178/2013 εφ' όσον:
α) Το προς νομιμοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και το υπόλοιπο προς τακτοποίηση τμήμα ανήκει στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που εξαιρούνται της κατεδάφισης, ή και στην κατηγορία 4 του ίδιου άρθρου, εφ' όσον έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση κατά τις οριζόμενες στην εν λόγω κατηγορία προϋποθέσεις και μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου του ν.3843/10.
β) Το προς τακτοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στις κατηγορίες 4 (με την επιφύλαξη των αναφερομένων στο ανωτέρω εδάφιο) και 5 του άρθρου 9 του ν.4178/13, είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητο από το προς νομιμοποίηση τμήμα της, ώστε μετά την παρέλευση του οριζόμενου από τον ως άνω νόμο χρόνου διατήρησης, να είναι δυνατή η καθαίρεση των τακτοποιημένων τμημάτων, και η εναπομένουσα οικοδομή να διατηρεί τη στατική και λειτουργική αυτοτέλειά της.

1)Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος και αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία με παράλληλη τακτοποίηση του παταριού το οποίο έχει κατασκευαστεί με μεταλλικές δοκούς όπου μετά την απομάκρυνση τους το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια?

2) Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος ,αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία και η νομιμοποίηση του παταριού με παράλληλη τακτοποίηση του εξώστη όπου μετά την απομάκρυνση του μετά από 30 χρόνια το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια του τηρώντας τις προδιαγραφές του ΝΟΚ που απαγορεύει εξώστες σε πατάρια;

Αρχικά, προφανώς και η άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να αφορά το σύνολο του κτιρίου για την περίπτωσή σας.

Το συνημμένο έγγραφο αφορά το ν.4178/2013 και όχι το ν.4495/2017, ο οποίος ορίζει το πότε δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης στο άρθρο 106, το οποίο αναφέρει ότι:

«*1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.*

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.

ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης:
i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαίρεσης της αυθαίρετης κατασκευής που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου, τότε η περίπτωσή σας εμπίπτει στην ββ περίπτωση, λόγω της στατική εξάρτησης του παταριού με εξώστη με το φέροντα οργανισμό της διώροφης οικοδομής, κάτι που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

Κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την περίπτωσή σας, εκτός εάν απομακρυνθεί/ καθαιρεθεί τώρα ο εξώστης του παταριού και εφόσον έπειτα το κτίριο πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του.

2133. Εξετάζω μια περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε μια κατοικία που ευρίσκεται σε διώροφο κτήριο με τρεις κατοικίες συνολικά. Στην Αυτοψία - Αποτύπωση διαπίστωσα ότι όλο το κτήριο κατασκευάστηκε κατά 60 εκ πιο ψηλά από ότι προβλεπόταν στην εγκεκριμένη μελέτη. Συγκεκριμένα στην εγκεκριμένη μελέτη το ισόγειο είναι κατά 1,20 μ. ψηλότερα από το επίπεδο του δρόμου ενώ στην πραγματικότητα έχει κατασκευασθεί κατά 1,80 μ. ψηλότερα. Η Οικοδομική άδεια του κτηρίου είναι του 1992. Σημειώνω ότι το κτήριο δεν υπερέβη το επιτρεπόμενο Ύψος της περιοχής. Πως αντιμετωπίζω την συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Από την στιγμή που το ύψος του κτιρίου δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό βάση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1837.

2134. Διώροφο κτήριο πάνω από ισόγειο το οποίο έχει κατασκευαστεί με το ΓΟΚ είχε ανοικτή σκάλα ώστε να μη μετράει στη δόμηση (χαμηλά κτήρια). Η σκάλα τώρα έχει κλειστεί με τζάμια. Σύμφωνα με το ΓΟΚ θα μετρούσε στη δόμηση αλλά τώρα με το ΝΟΚ δε μετράει. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ ή με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, είναι ότι το πρόστιμο θα πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ. Επίσης, από την στιγμή που ο χώρος αυτός δεν μετράει στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΝΟΚ, το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί στο άθροισμα για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου (δείτε σχετικά Ε/Α 1892) και σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (προτελευταία παράγραφος του άρθρου 96) ούτε και για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

2135. Για να βρω το ποσοστό υπέρβασης δόμησης ώστε να υπολογίσω το πρόστιμο για ένα αυθαίρετο, παρατήρησα ότι αν διαιρέσω τα αυθαίρετα προς τα επιτρεπόμενα που ισχύουν στην περιοχή με βάση τα καθαρά τετραγωνικά του, έχω συντελεστή 50% - 100% της δόμησης, ενώ αν υπολογίσω την υπέρβαση με βάση τα χιλιοστά - όπως ορίζει ο νόμος - έχω συντελεστή <50% και επομένως πιο μικρό πρόστιμο. Μπορώ να επιλέξω την ευμενέστερη περίπτωση ή η οδηγία της εγκυκλίου 4 ώστε να λαμβάνω τα καθαρά μέτρα μιας ιδιοκτησίας σε περίπτωση που από τα χιλιοστά έχω διαφορετική επιφάνεια, είναι δεσμευτική;

Η Εγκύκλιος 4/03.12.2013 στο εδάφιο 33-γ αναφέρει ότι:

«Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται … σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.»
Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.»

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να λάβετε την ευμενέστερη περίπτωση δηλαδή να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης με βάση τα χιλιοστά και όχι με βάση τα καθαρά τετραγωνικά, ακολουθώντας τον νόμο. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 579.

2136. Ν. 4495/17 Κτίριο Ω.Σ. προβλεπόμενο από οικοδομική άδεια μετακινείται αρχικά σε σύννομη θέση χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους. Κάποια χρόνια μετά, κατ' επέκταση του κτιρίου και έξω από την κύρια είσοδο αυτού κατασκευάζεται ημιυπαίθριος με φέροντα οργανισμό από ξύλο. Είναι δυνατόν, δεδομένου ότι η επέκταση του ημιυπαίθριου δεν έλαβε χώρα εξαρχής να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 ιδιδ για το αρχικό κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016 και 2074.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εάν ο ημιυπαίθριος χώρος με φέροντα οργανισμό από ξύλο αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το υπόλοιπο κτίριο τότε μπορεί να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται.

2137. Ν. 4495 Τριώροφο κτίριο προβλεπόμενο από οικοδομική άδεια μετακινείται αρχικά σε σύννομη θέση χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους. Κάποια χρόνια μετά, γίνεται προσθήκη τριώροφου κατ' επέκταση του αρχικού μας κτιρίου και ταυτόχρονα στο αρχικό κτίριο δημιουργούνται ανοίγματα για να επικοινωνεί εσωτερικά το αρχικό κτίριο με την προσθήκη. Είναι δυνατόν, δεδομένου ότι η προσθήκη κατ' επέκταση δεν έλαβε χώρα εξαρχής να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 ιδιδ για το αρχικό κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016, 2074 καθώς και την παραπάνω Ε/Α 2136.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εφόσον το νέο κτίριο είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το αρχικό, τότε μπορεί να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται.

2138. Σε οικόπεδο προβλέπονται από οικοδομική άδεια δύο κτίρια. Κατά την κατασκευή, τα κτίρια αυτά αφενός μετακινούνται σε νέα θέση χωρίς πολεοδομικές παραβάσεις και χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους, αφετέρου ενώνονται μεταξύ τους μέσω πλάκας που συνδέει τις ταράτσες των 2 κτιρίων προκειμένου να επικοινωνεί η ταράτσα του ενός σπιτιού με το άλλο, με αποτέλεσμα ο χώρος κάτω από αυτήν την πλάκα ένωσης να λειτουργεί ως ημιυπαίθριος. Έτσι, τα δύο μου κτίρια δεν είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συνδέονται μέσω αυτού του ημιυπαίθριου. Τελικά λοιπόν σήμερα, όχι εξαιτίας της μετακίνησης, αλλά για λειτουργικούς λόγους, υπάρχουν ένα και όχι δύο κτίρια. Βασιζόμενη στο πνεύμα του Ν.4495/17, μπορώ να θεωρήσω ότι η κατηγορία 3 ιδιδ περίπτωση του Νόμου μπορεί να εφαρμοστεί εδώ για τα δύο κτίρια της αδείας και απλά να εφαρμόσω αναλυτικό για τον ημιυπαίθριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016, 2074 καθώς και τις παραπάνω Ε/Α 2136 και 2137.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι μόνο εάν τα δυο κτίρια και ο ημιυπαίθριος χώρος ως κατασκευές είναι στατικά ανεξάρτητες η μία από την άλλη δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται να έχει εφαρμογή.

2139. Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας υπάρχουν, βάσει οικοδομικής αδείας, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος, όπου έχουν δημιουργηθεί 4 θέσεις στάθμευσης, στις οποίες έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας στην σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας και έχουν μεταβιβασθεί.
Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος).
Ο παραπάνω ελεύθερος ανοικτός χώρος του ισογείου, δεν έχει προσμετρηθεί στη επιφάνεια δόμησης του ισογείου για τον σ.δ. της πολυκατοικίας.
Στον ελεύθερο αυτό χώρο στάθμευσης έχουν γίνει οι παρακάτω αυθαίρετες κατασκευές η παραβάσεις.

1) Έχει δημιουργηθεί αποθηκευτικός χώρος, κατασκευάζοντας ξύλινο δάπεδο πάνω σε μεταλλικό σκελετό, στο ύψος των παταριών πάνω από τις θέσεις στάθμευσης, στη στάθμη 3,10μ (ημιώροφος). Καθαρή επιφάνεια χώρου (δάπεδο) 48,50μ2
Η είσοδος του είναι από το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου, στην παραπάνω στάθμη του ημιωρόφου.
Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας.

2) Στην είσοδο του ανοικτού χώρου στάθμευσης έχει τοποθετηθεί μεταλλική αναδιπλούμενη γκαραζόπορτα και έχει κλείσει ο χώρος.
Την κατασκευή αυτή την έχουν κάνει και την χρησιμοποιούν, οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, στους οποίους ανήκουν οι θέσεις στάθμευσης.

3) Στη μια ανοιχτή θέση στάθμευσης που βρίσκεται στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας, σε συνέχεια του ανοιχτού χώρου, έχει κατασκευαστεί μεταλλικό ανοικτό σκέπαστρο.
Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, στον οποίο ανήκει η θέση στάθμευσης.

Πως θα διαχειριστώ τις δηλώσεις;

Περ.1) α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό με την δήλωση και την χρέωση του προστίμου στο όνομα του συνιδιοκτήτη που την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί; η
β) Ο βοηθητικός αυτός χώρος 48,50μ2, θα έχει παράβαση επιφανείας που θα μετρά στο σ.δ (παράβαση επιτρεπόμενης δόμησης); Σε αυτή την περίπτωση θα έχουμε μειωτικό συντελεστή 0,50; Η επιφάνεια του χώρου με ποια επιφάνεια θα συγκριθεί, αφ' ενός για την Κατηγόρια αφ' ετέρου για το ποσοστό παράβασης της επιτρεπόμενης δόμησης, δεδομένου ότι δεν έχομε χιλιοστά συνιδιοκτησίας γι' αυτόν το χώρο στην πολυκατοικία; Μήπως με την επιφάνεια του σ.δ. που αντιστοιχεί, στα συνολικά χιλιοστά συνιδιοκτησίας που κατέχει στην πολυκατοικία, αυτός που τον έφτιαξε και τον χρησιμοποιεί;

Περ.2) Με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η δήλωση και η χρέωση του προστίμου στο όνομα των 4 συνιδιοκτητών που κατέχουν τις θέσεις στάθμευσης με ποσοστό ο καθένας 25%;

Περ.3) Με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η δήλωση και η χρέωση του προστίμου στο όνομα του συνιδιοκτήτη που την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί;

1) Το πρόστιμο για τον αποθηκευτικό χώρο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Δεν δικαιούται να λάβει μειωτικό συντελεστή (0,50) ως πατάρι από την στιγμή που αποτελεί ανεξάρτητο χώρο αλλά ούτε και ως βοηθητικός χώρος από την στιγμή που δεν είναι ισόγειος. Άρα η επιφάνειά του θα δηλωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων».

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 όπως ισχύει:

«*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.*»

Η δήλωση θα γίνει στο όνομα του ιδιοκτήτη που ιδιοχρησιμοποιεί τον αποθηκευτικό χώρο.

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του ειδικού προστίμου αλλά και της κατηγορίας, η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που υποβάλλεται μια μεμονωμένη δήλωση, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης επί του οικοπέδου για την συγκεκριμένη περίπτωση.

2) Εάν με την τοποθέτηση της γκαραζόπορτας ο χώρος έχει μετατραπεί πλέον σε κλειστό χώρο θέσεων στάθμευσης, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Εάν η επιφάνειά του είναι έως 50 τ.μ. θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50.

Εάν δεν έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο θέσεων στάθμευσης τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Θα γίνει μια κοινή δήλωση στο όνομα των τεσσάρων συνιδιοκτητών που κατέχουν τις θέσεις σταθμεύσεις με ποσοστό 25% ο καθένας και θα περιγράφει στα σχόλια το πραγματικό καθεστώς συνιδιοκτησίας και τα πραγματικά ποσοστά που έχει η κάθε θέση στάθμευσης.

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του ειδικού προστίμου αλλά και της κατηγορίας, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις τέσσερεις αυτές θέσεις στάθμευσης.

3) Το πρόστιμο για την κατασκευή του μεταλλικού ανοιχτού σκέπαστρου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η δήλωση θα γίνει στο όνομα του ιδιοκτήτη στον οποίο ανήκει η θέση στάθμευσης.

2140. Σε ιστορικό τόπο προκειμένου να γίνει μεταβίβαση κτίσματος με αυθαιρεσία (κατηγορίας 4)
1.Κάνω δήλωση υπαγωγής στο σύστημα, με τα δικαιολογητικά α, ι, ια, του άρθρου 99 του Ν.4495/17
2. Υποβάλλω αίτηση στην Αρχαιολογία (σύμφωνα με το άρθρο 116, παράγραφος 9) με τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116 για να μου γνωμοδοτήσει σχετικά με την υπαγωγή του αυθαιρέτου
3.Πληρώνεται το 30% του προστίμου
4. Μπορώ να προχωρήσω στην μεταβίβαση του ακινήτου με την υποχρέωση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας να την αναλάβει ο νέος κύριος με σχετική μνεία στο συμβολαιογραφικό έγγραφο?

Η διαδικασία είναι ακριβώς όπως την περιγράφεται.

2141. Ιδιοκτήτης που είχε στην κατοχή του κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο της οικοδομής με ξεχωριστά χιλιοστά, έκανε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης τον χώρο σε κατάστημα και περαίωσε την διαδικασία τακτοποίησης με τον ν.3843/10. Σήμερα, ο ίδιος ιδιοκτήτης προτίθεται να κάνει αλλαγή χρήσης ένα μέρος του καταστήματος - του οποίου η χρήση διατηρείται με τον 3843 - σε κατοικία και να διατηρήσει φυσικά το υπόλοιπο εμβαδό σε κατάστημα. Το πρόβλημά μου είναι οι αντιφατικές ερμηνείες και διαδοχικές τροποποιήσεις του νόμου.
Ζητώντας τη συμβουλή από την αρμόδια ΥΔΟΜ μου είπαν πως λόγω του ότι δεν μπορεί να εκδοθεί διοικητική πράξη για αλλαγή χρήσης σε χώρους οι οποίοι δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης, καλό θα ήταν σαν πρώτη κίνηση να γίνει εξαίρεση της ιδιοκτησίας από την κατεδάφιση πληρώνοντας το παράβολο που προβλέπεται, δηλαδή 100€, κάτι που τελικά αφορά χώρους και αυθαίρετα που ανήκουν στην κατηγορία 4 και όχι στην κατηγορία 5 που αναφέρατε και εσείς στην ερωταπάντηση 1923, φυσικά επειδή η συγκεκριμένη κατεύθυνση δόθηκε με την εγκύκλιο του Μαϊου και ευτυχώς έτσι γιατί η διατύπωσή της οδηγούσε σε άλλο συμπέρασμα. Τα χιλιοστά όμως της ιδιοκτησίας είναι πολύ λίγα, με αποτέλεσμα ο επιμερισμός στα επιτρεπόμενα να οδηγεί το ακίνητο στην κατηγορία 5, άρα δεν παίρνει εξαίρεση κατεδάφισης.

Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:

α. Επιτρέπεται γενικά η αλλαγή χρήσης με οικοδομική άδεια σε χώρους που διατηρούν τη χρήση τους αφού έχουν περαιώσει τη διαδικασία?

β. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας είναι απαραίτητος ο επιμερισμός των επιτρεπομένων με βάση τα χιλιοστά. Αν θελήσω να υπολογίσω την αυθαιρεσία με βάση τη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου πρέπει να πάρω υπεύθυνες δηλώσεις από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες της οικοδομής?

γ. Η χρήση την οποία και διατηρεί το ακίνητο για 40 χρόνια είναι κατάστημα. Μπορώ να θεωρήσω ότι αφού δεν επέρχεται αλλαγή στα φορτία λόγω της υφιστάμενης χρήσης, τότε προχωρώ σε διαχωρισμό καταστήματος σε 2 μικρότερα με μικρής κλίμακας (οδηγία του υπουργείου με διευκρίνιση στις 10/06/2019) και μετά να κάνω ενημέρωση για την αλλαγή χρήσης του ενός τμήματος σε κατοικία αφού πάλι δεν επέρχεται αύξηση του φορτίου στο δυσμενέστερο?
υπάρχει κάποια λύση σε αυτό το αδιέξοδο?

Α. Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 107 του ν.4495/2017:

«*Στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.Δομ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την παράγραφο 5β.*»

Λόγω όμοιων διατάξεων με τον ν.4178/2013, η γνώμη μας είναι ότι εξακολουθεί να έχει εφαρμογή και η υπ' αριθμ. 6987/24-03-2016 απόφαση με θέμα «*Έκδοση αδειών δόμησης αλλαγής χρήσης σε αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις περιπτώσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν.4178/13*», η οποία αναφέρει ότι:

«*Οι εργασίες που προβλέπονται στη παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 αφορούν αποκλειστικά και μόνο στα αυθαίρετα τμήματα ιδιοκτησιών καθώς και σε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες αυτοτελείς ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/13. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών (οι οποίες μπορεί να γίνονται στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης) επιτρέπεται μετά από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.*

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 επιτρέπεται, μετά από έκδοση άδειας δόμησης, η αλλαγή χρήσης αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί με άδεια δόμησης στις οποίες υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν. 4178/13, εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, στις αυθαίρετες κατασκευές ή τμήματα της ιδιοκτησίας (π.χ. πατάρι, κλειστός ημιυπαίθριος χώρος, κλπ.) για την αλλαγή χρήσης επιτρέπονται μόνο οι εργασίες που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 25 ενώ για το υπόλοιπο νόμιμο τμήμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή κτιρίου δεν υφίσταται περιορισμός για το είδος των εργασιών.

Σε κάθε περίπτωση οι απαιτήσεις που προκύπτουν από γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και ελέγχονται στο διάγραμμα δόμησης (π.χ. θέσεις στάθμευσης) θα υπολογίζονται επί των νομίμων επιφανειών (βάσει άδειας δόμησης) των αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίου για την νέα χρήση.»

Όπως έχουμε επαναλάβει και σε προηγούμενες Ε/Α για το ν.4178/2013 (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 149, 591, 882 και 1398), η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένους χώρους. Στην περίπτωσή σας λόγω μη οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση, οι επιτρεπόμενες εργασίες στους τακτοποιημένους χώρους είναι αυτές της παρ. 5β του άρθρου 107, οι εργασίες ΕΕΔΜΚ της παρ. 2 του άρθρου 29 και αυτές του άρθρου 30 του ν.4495/2017. Δυστυχώς όμως, αρκετές ΥΔΟΜ δεν εκδίδουν διοικητικές πράξεις για αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένους χώρους. Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να διευκρινιστεί πλήρως από το Υπουργείο.

Β. Εννοείται μάλλον το να γίνει χρήση της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 (άρθρο 96), η οποία αναφέρει ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου*.»

Προφανώς στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υπάρχει συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών καθώς και προσμέτρηση του συνόλου των αντίστοιχων αυθαιρεσιών για τον έλεγχο του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40%.

Γ. Η διαδικασία απλής ενημέρωσης φακέλου για την αλλαγή χρήσης αφορά μόνο σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια (σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΝΟΚ). Δείτε σχετικά την Ε/Α 2110.

Σχετικά με τον διαχωρισμό δείτε την γνώμη μας στην Ε/Α 2108.

Συμπερασματικά, για την περίπτωσή σας, από τις απαντήσεις μας στα Α και Γ ερωτήματά σας, θεωρούμε ότι δεν δύναται να πραγματοποιηθεί διαχωρισμός της τακτοποιημένης ιδιοκτησίας, ώστε το ένα τμήμα να μετατραπεί σε κατοικία και το άλλο να παραμείνει κατάστημα.

2142. Έχω μια κατοικία συνολικής επιφάνειας 44,00τ.μ. η οποία βρίσκεται εντός της Ζώνης Β' του Υμηττού. Η αρχική κατασκευή επιφάνειας 22,00τ.μ. είναι προ του 1983 και είχε κατατεθεί αίτηση του Ν.1337/83 όπου έχει υπαχθεί σε προσωρινή αναστολή απ' την κατεδάφιση.
Το 1990 κατασκευάστηκε η προθήκη των 22,00τ.μ.
Σύμφωνα με τον Ν. 4178/13 (άρθρο 23, παρ. 17) και της Εγκυκλίου 4 θα μπορούσε να τακτοποιηθεί το σύνολο της κατοικίας.
Με τον Ν. 4495/2017 μπορεί να τακτοποιηθεί?
Μπορεί να υπαχθεί στο άρθρο 116 όπου αναφέρεται σε προστατευόμενες περιοχές;

Με βάση τα όσα έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1758, από την ισχύ του από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ-544/Δ/20-10-78) δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας. Επομένως για την περίπτωσή σας εφόσον κατά το έτος ανέγερσης της αρχικής κατασκευής εμβαδού 22,00 τ.μ. επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας μπορεί να γίνει υπαγωγή του τμήματος αυτού αλλά όχι της αυθαίρετης προσθήκης του έτους 1990.

Τέλος, το άρθρο 116 δεν σχετίζεται με την περίπτωσή σας άρα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάση αυτού.

2143. Σε συνέχεια της ερώτησης μου (απαντήθηκε αρ. 2119 και σας ευχαριστώ), θα ήθελα να υποβάλλω ακόμη διευκρινιστικά και τις παρακάτω ερωτήσεις.
1) Όσον αφορά την αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία. Εκτός των λουτρών που δεν έχουν τροποποιηθεί, μπορούν να αφαιρεθούν οι επιφάνειες και τον δύο αποθηκών και του εσωτερικού διαδρόμου που υπάρχουν όπως ήταν στην άδεια;
2) Επίσης όσον αφορά την υπέρβαση συντελεστή δόμησης θα υπολογισθούν στον αριθμητή το τμήμα του ορόφου που άλλαξε χρήση, δηλ (εκτός εξωτερικών τοίχων, των λουτρών, αποθηκών και διαδρόμου);
3) Όσον αφορά την κατηγορία 4 ή 5 για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης, θα υπολογίσω σαν αυθαίρετα όλη την κατοικία 153,00 μ2 ή την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 που υπολογίζω με αναλυτικό, και τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους, λουτρά, αποθήκες και διάδρομο, οπότε το ποσοστό υπέρβασης θα είναι <40% και εντάσσεται στην κατηγορία 4;

1) Η Εγκύκλιος 4/03-12-2013 στο εδάφιο 38 αναφέρει ότι:
«*Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.*»

Άρα οι επιφάνειες των δύο αποθηκών δεν δύναται να αφαιρεθούν. Ο εσωτερικός διάδρομος μπορεί να αφαιρεθεί μόνο εάν εξυπηρετεί κάποιο κλιμακοστάσιο.

2) Κατά τη γνώμη μας ναι (όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1689 και 1708).

3) Θα υπολογίσετε το ποσοστό με βάση την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 τ.μ. που υπολογίζονται με αναλυτικό, τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους και τα λουτρά.

2144. Έχει ένας ιδιοκτήτης συνολική έκταση 9000μ2 εκτός σχεδίου. Στο αγροτεμάχιο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1990 (χωρίς χαρτί δασαρχείου) που αφορά ανέγερση ισόγειας κατοικίας. Σήμερα έχει κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας χώρος κύριας χρήσης 15 τ.μ., ένας ημιυπαίθριος χώρος στο τμήμα 7000μ2 που είναι ΑΑ (αγροτική έκταση) και μια ισόγεια αποθήκη στατικά ανεξάρτητη από την κατοικία εμβαδού 5 τ.μ. η οποία είναι εντός του τμήματος του αγροτικού κατά 2 μ2 και τα υπόλοιπα 3μ2 σε έκταση ΔΑ (πρώην δάσος τώρα αγρός-ελαιώνας).
Στην περιοχή έχουν αναρτηθεί δασικοί χάρτες και τμήμα του αγροτεμαχίου έχει χαρακτηρισθεί ΔΑ (πρώην δασική έκταση τώρα αγρός) στο οποίο έχει κατασκευασθεί τμήμα της αποθήκης, ενώ η κατοικία έχει κατασκευασθεί εντός του τμήματος ΑΑ (αγροτική έκταση). Η διαδικασία ενστάσεων έληξε και δεν υποβλήθηκε ένσταση από άγνοια.
Το ερώτημα είναι
1. μπορεί να προχωρήσει η τακτοποίηση της αποθήκης σύμφωνα με το Ν. 4495/17; μιας και η αποθήκη είναι κατά μέρος εντός ΔΑ έκτασης.
2. οι παραβάσεις στην κατοικία μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/17, εφόσον έχουν κατασκευασθεί προ της 28-07-2011; μιας και μέρος του αγροτεμαχίου είναι χαρακτηρισμένο ΔΑ?
3. Πως θα γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης?

Σύμφωνα με το άρθρο 89 (απαγόρευση υπαγωγής) και συγκεκριμένα την περίπτωση της παρ. 2-στ απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

1) Επομένως, η αποθήκη δεν δύναται να τακτοποιηθεί εφόσον τμήμα της είναι εντός δασικής έκτασης σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη.

2) Οι παραβάσεις της κατοικίας, εφόσον βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν.

3) Επειδή, δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας και των μεταβιβάσεων ακινήτων που τμήμα τους έχει χαρακτηριστεί ως δασικό, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου και ενός έμπειρου τοπογράφου. Σε κάθε περίπτωση όμως, θεωρούμε ότι θα πρέπει πρώτα η αυθαίρετη αποθήκη να κατεδαφιστεί, τουλάχιστον το τμήμα της που είναι εντός δασικής έκτασης, και έπειτα να γίνει η όποια μεταβίβαση.

2145. Κληρονόμος αποδέχθηκε με σχετική συμβολαιογραφική πράξη ακίνητο που είχε υπαχθεί στο Ν.4495/17 με αποπληρωμή του προστίμου σε δόσεις.
Εφόσον ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103 και δικαιούται να καταβάλλει ποσοστό του προστίμου, το οποίο καλύπτεται από τις ήδη εξοφληθείσες δόσεις, απαλλάσσεται από την αποπληρωμή του υπολοίπου προστίμου εφόσον υποβάλλει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά;

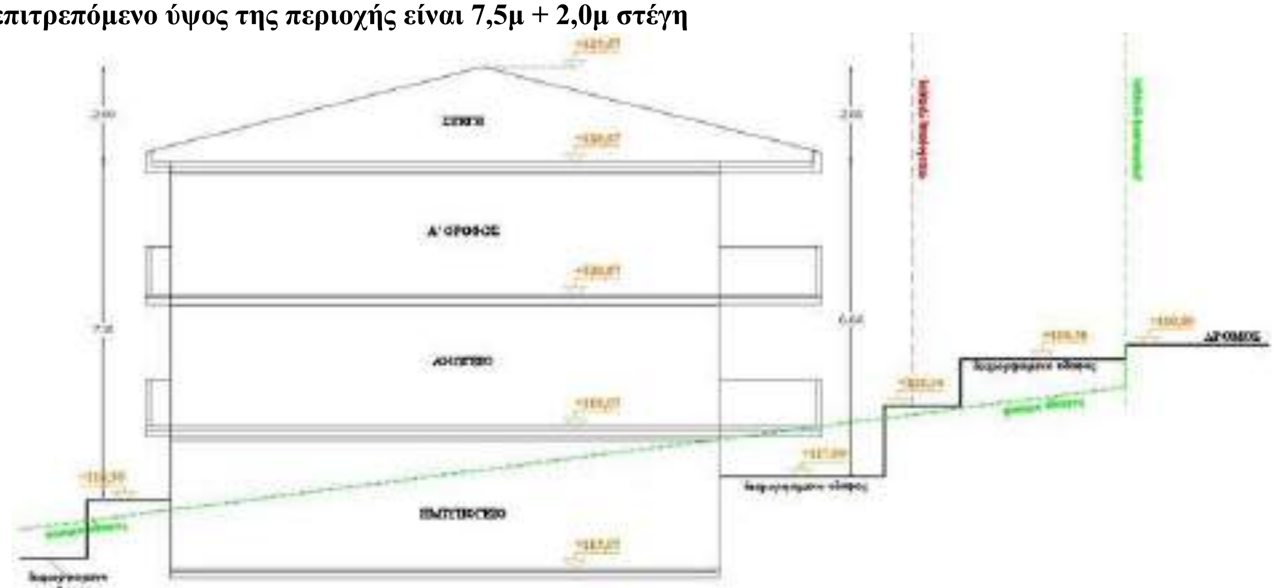
Με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.*»

Άρα δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση τώρα επειδή ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103.

2146. Τμήμα μονοκατοικίας ανεγέρθηκε προ 9-11-1955 και το υπόλοιπο προ 9-6-1975 (υφίστανται προς απόδειξη σχετικές αεροφωτογραφίες). Μπορεί να υπαχθεί όλη η μονοκατοικία στην κατ. 1 του άρθρου 96 αφού δεν υπάρχει διαφοροποίηση του προστίμου και προς διασφάλιση των ιδιοκτητών;

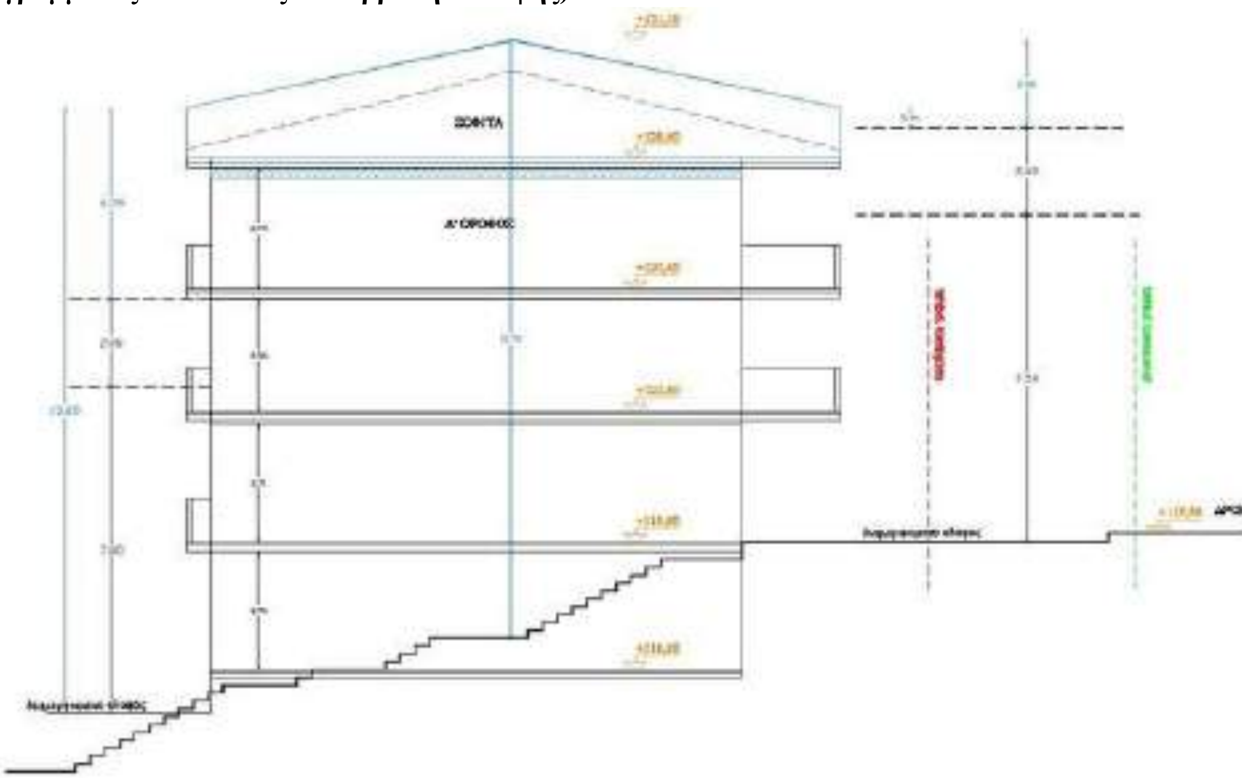
Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή όλου του κτιρίου ως Κατηγορία 1 παρόλο που τμήμα της μονοκατοικίας έχει ανεγερθεί προ του 55. Έτσι και αλλιώς και η Κατηγορία 1 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και σύμφωνα με την παρ. 1-δ του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. θεωρείται το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

2147. Σε εντός σχεδίου οικόπεδο εκδόθηκε μια οικοδομική άδεια το 2005 για την ανέγερση ενός συγκροτήματος επτά διώροφων οικοδομών με υπόγειο και στέγη (εργολάβος εταιρία ανέλαβε την ανέγερση και την πώληση τμηματικά).
Η δική μας ιδιοκτησία βρίσκεται στην οικοδομή Α όπου βάσει οικοδομικής άδειας προβλεπόταν 3 επίπεδα και στέγη (ημιυπόγειο, ανώγειο, Α΄ όροφος & στέγη) – όπου προσμέτρησε στη δόμηση το ανώγειο και ο Α΄ όροφος. Βάσει συμβολαίου αγοράζουμε α) τον Α΄ όροφο της οικοδομής Α με ποσοστό 20‰ επί του οικοπέδου και β) ποσοστό 10‰ για την μελλοντική καθ' ύψος επέκταση στην Α΄ οικοδομή.
Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5μ + 2,0μ στέγη



Εικόνα 1 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Οικοδομικής Άδειας

ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΕ :
Α. Η οικοδομή Α έχει 4 επίπεδα & σοφίτα (ένα επιπλέον επίπεδο) (όπου σύμφωνα με το τελικό διαμορφωμένο έδαφος από την πρόσοψη της οικοδομής είναι 3 επίπεδα εξ' ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα και από την πίσω όψη είναι 4 επίπεδα εξ ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα)
Σημείωση : Στον τίτλο ιδιοκτησίας μας αναφέρει ότι είναι ο τελευταίος όροφος πάνω από το ανώγειο, εμφανίζεται στην κάτοψη ορόφου κτιρίου Α
Β. Το καθαρό ύψος του διαμερίσματος Ά ορόφου αντί του 2,55μ που προβλεπόταν στην άδεια κατασκευάστηκε 2,75μ.
Γ. Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι
Δ. Το ύψος της σοφίτας στον κορφιά είναι 2,70μ και στα άκρα είναι 1,10μ (τμήμα της οποίας είναι εκτός περιγράμματος οικ. Άδειας – υπέρβαση κάλυψης).



Εικόνα 2 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Υφιστάμενης Κατάστασης

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ
Από τα παραπάνω αντιλαμβανόμαστε ότι έχει θεμελιωθεί ψηλότερα όλη η οικοδομή και προστέθηκε επιπλέον ένας όροφος από κάτω. Η ιδιοκτησία μας (Ά όροφος και σοφίτα) βρίσκεται πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
Α. Η διαφορετική θεμελίωση και η προσθήκη ενός ορόφου από κάτω με ποιο τρόπο επηρεάζει την ιδιοκτησία μου.
Β. Η υπέρβαση ύψους 0,20μ εσωτερικά του διαμερίσματος θα υπολογισθεί α)βάσει αναλυτικού, β)όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους (0,20μ) ή γ)όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους για τα (2,75μ).
Γ. Το διαμέρισμα του Ά ορόφου θα πρέπει να χρεωθεί και με υπέρβαση δόμησης λόγω διαφορετικής θεμελίωσης;

Το πρώτο πράγμα κατά τη γνώμη μας που θα πρέπει να διερευνηθεί είναι εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή με βάση την πραγματική κατάσταση. Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι μάλλον έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και επομένως, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει διόρθωση της. Καλό είναι να συζητηθεί το θέμα και με έναν συμβολαιογράφο.

Η αρχική άδεια προέβλεπε υπόγειο, ανώγειο, Α όροφο και στέγη (3 επίπεδα). Στην πράξη κατασκευάστηκαν 4 επίπεδα και σοφίτα όπου στην πίσω όψη είναι και τα 4 εξ ολοκλήρου εκτός εδάφους. Άρα έχουμε Ισόγειο (με τμήμα υπογείου), Α όροφο, Β όροφο, Γ όροφο & Σοφίτα. Η όλη οικοδομή έχει θεμελιωθεί επίσης σε υψηλότερη στάθμη.

Το να ισχυριστούμε ότι έχει προστεθεί ένας όροφος από κάτω έχει βάση μόνο όταν αφορά υπόγειες στάθμες. Στην προκειμένη περίπτωση έχουμε προσθήκη καθ' ύψος ορόφου. Άρα, όλος ο τελευταίος όροφος και η σοφίτα θεωρούνται τελείως αυθαίρετοι. Επίσης, επειδή βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα χρεωθούν και με Υπέρβαση Ύψους.

Τέλος, η σοφίτα έτσι πως έχει κατασκευαστεί δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050).

2148. Έχω περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής σε κτίριο το οποίο είχε αρχικά αδειοδοτηθεί για να κτίσει 100 τ.μ. Ο ιδιοκτήτης όμως πέρα των 100 τ.μ. δημιούργησε άλλα 20 τ.μ. ενώ παράλληλα με τη τοποθέτηση μέρους του κτιρίου εντός της ελάχιστης απόστασης Δ από τα όρια κατέστησε και άλλα 20 τ.μ. αυθαίρετα, ως μη τοποθετημένα εκεί που πρέπει. Άρα έχουμε 20 τ.μ. από τα αδειοδοτημένα 100 τ.μ. εντός Δ και δημιουργία άλλων 20 τ.μ. κύριων χώρων. Συνολικά το κτίριο τώρα είναι 120 τ.μ. Η ερώτηση μου είναι μπορώ ή όχι να απαλλαχθώ από την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ) σύμφωνα με τη σχετική παράγραφο περί απαλλαγής εκπόνησης ΜΣΕ η οποία αναφέρει: ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ., => τότε δεν απαιτείται ΜΣΕ. Δηλαδή θα θεωρήσω και τα 40 τ.μ.. ως > 25 τ.μ. και άρα θα κάνω ΜΣΕ ή θα συγκρίνω τα 25 τ.μ. με τα έξτρα δημιουργηθέντα 20 τ.μ. του κτιρίου.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση), τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και επομένως να μην απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

2149. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Στην πράξη έχει ξεμπαζωθεί το υπόγειο και έχει προστεθεί επιπλέον όροφος. Στην παρούσα φάση στην οικοδομή υπάρχουν δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η μια οριζόντια ιδιοκτησία αφορά στο ισόγειο (ιδιοκτησία Α) και η άλλη στο υπόγειο. (ιδιοκτησία Β). Η Αυθαιρεσία της προσθήκης ορόφου αφορά την μια οριζόντια ιδιοκτησία (ιδιοκτησία Α) και έχει τακτοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Το ερώτημα είναι αν μπορώ να νομιμοποιήσω την αυθαιρεσία της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β που αφορά σε ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης σε κατοικία ενώ στο μείζον κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες που δεν νομιμοποιούνται (πχ. προσθήκη 3 ορόφου σε οικισμό)

Από την περιγραφή στο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι προφανώς και δεν δύναται να γίνει νομιμοποίηση μόνο της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β (ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης από υπόγεια βοηθητική σε κατοικία).

2150. Σε πολυκατοικία με ΟΑ του 2005 έχει συντελεστή μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Επίσης όμορο διαμέρισμα έχει μετατόπιση του κοινού τους τοίχου και αυτό εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Η ερώτηση είναι αν στην περίπτωση, αυτήν, για την τακτοποίηση χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών (51%) ή μας καλύπτει η τροποποίηση του αρ. 98 του 4495 δηλαδή" ; «α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»

Για την μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας έχουν εφαρμογή τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 8 του άρθρου 98 τα οποία αναφέρουν ότι:

«*Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*»

Για την μετατόπιση του τοίχου του όμορου διαμερίσματος εις βάρος της ιδιοκτησίας που ελέγχετε, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση ιδιοκτητών του όμορου διαμερίσματος. Εκτός και εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση την πραγματική κατάσταση. Διαφορετικά, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει και τροποποίηση της σύστασης ώστε να περιγραφεί το διαμέρισμα με βάση την πραγματική του κατάσταση.

2151. Θέλω να κάνω υπαγωγή για αυθαίρετες κατασκευές σε ένα ακίνητο (μία μερίδα, ένας ιδιοκτήτης) του οποίου τμήμα του βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως (Ρόδου) και το υπόλοιπο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500μ από το σχέδιο. Το τμήμα του εντός σχεδίου είναι πλήρως ρυμοτομούμενο ως ΚΧ χρόνια τώρα, χωρίς όμως να έχει γίνει η πράξη απαλλοτρίωσης. Άδεια είχε εκδοθεί για το εκτός σχεδίου τμήμα από το 1983, με τοπογραφικό όπου απεικονιζόταν ολόκληρο το οικόπεδο με τους όρους δόμησης και τα τετραγωνικά του εντός ζώνης τμήματος. Στο ρυμοτομούμενο τμήμα υπάρχουν πρόχειρες κατασκευές από ευτελή υλικά μιας επιχείρησης η οποία είναι ενεργή. Στο εντός ζώνης υπάρχουν επίσης αυθαίρετες κατασκευές που ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να ρυθμίσει. Το ερώτημα είναι πως θα κάνω την δήλωση υπαγωγής όταν στο σύστημα έχω δυο επιλογές: εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου. Γίνεται να κάνω δύο δηλώσεις για κάθε τμήμα ξεχωριστά ενώ το οικόπεδο είναι ένα; Επίσης τις πρόχειρες κατασκευές με ευτελή υλικά στο ρυμοτομούμενο μπορώ να τις δηλώσω με αναλυτικό;

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και συγκεκριμένα στο άρθρο 100 διευκρινίστηκε ότι:

«*Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.*»

Επίσης, διευκρινίστηκε ότι:

«*Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.*»

Στην περίπτωσή σας, κατά τη γνώμη μας, θα γίνει μια δήλωση και θα επιλεγεί ότι είναι εκτός σχεδίου. Οι όροι δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου και της κατηγορίας θα είναι αυτοί που ισχύουν για το εντός ζώνης.

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι (άρθρο 89 παρ.2 περίπτωση α):

1. Τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ τη μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. Την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται για την περίπτωσή σας οι παραπάνω δύο προϋποθέσεις, δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Σχετικά με τις πρόχειρες κατασκευές, ελέγξτε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ιζιζ της Κατηγορίας 3 η οποία αναφέρει:

«*πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνική κτίρια με νόμιμη άδεια*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*το παρόν εδάφιο, σε ότι αφορά στην προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου, εφαρμόζεται (κατ' αντιστοιχία με την περίπτωση ιγιγ) πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων και σε επαγγελματικές και αγροτικές αποθήκες.*»

Διαφορετικά, δεν δύναται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό αλλά με βάση τις γενικές διατάξεις.

2152. Το ερώτημα αφορά την χρήση των μειωτικών συντελεστών για την ρύθμιση υπογείων (παρ. 6 του άρθρου 100) αλλά και την προσμέτρηση ή μη των εμβαδών στους συντελεστές υπέρβασης για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου (κατηγορία 4 άρθρου 96). Αφορά σε υπόγεια που δεν έχουν ποσοστά επί του οικοπέδου. Παραθέτω δύο παραδείγματα και παρακαλώ για την βοήθειά σας.

1. Διώροφη μεζονέτα – κατοικία με υπόγειο – αποθήκη σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου.

Η επικοινωνία όλων των ορόφων γίνεται με εσωτερική σκάλα. Το υπόγειο επεκτείνεται αυθαίρετα και καταλαμβάνει όλο το νόμιμο περίγραμμα και γίνεται κατοικία.

- Δικαιούται μειωτικό συντελεστή 0,30 και

- Η αυθαίρετη επιφάνεια που έχει και κύρια χρήση δεν συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις παρότι αφορά κύρια χρήση που θα είχε προσμετρήσει στην δόμηση.

2. Ακίνητο με τα ίδια εμβαδομετρικά στοιχεία και με την ίδια αυθαίρετη επιφάνεια στο υπόγειο. Το υπόγειο εξ' αρχής δεν επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον ακάλυπτο και σε αυτό δεν εγκαθίσταται κύρια χρήση δηλαδή όλο το υπόγειο εξακολουθεί να έχει χρήση αποθηκών και λεβητοστασίου. Θεωρείται αυτοτελής χώρος και

- Παίρνει συντελεστή 0,5

- Η αυθαίρετη επιφάνεια βοηθητικής χρήσης συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών παρότι πρόκειται για χώρους που δεν προσμετρούν στην δόμηση.

Παρακαλώ για την άποψή σας με την ελπίδα ότι πρόκειται για παρερμηνεία καθώς κατά την άποψή μου κανένας χώρος υπογείου με βοηθητική χρήση δεν μπορεί να έχει αυτοτέλεια αλλά είναι πάντα σε λειτουργική εξάρτηση από κάποια κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον υπερκείμενο ή τον ακάλυπτο χώρο ή το κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως τα λεβητοστάσια και οι αποθήκες στα υπόγεια των κτιρίων ανεξαρτήτως τρόπου πρόσβασης σε αυτά είναι πάντα μη αυτοτελείς χώροι και δικαιούνται μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν προσμετρούν σε καμία υπέρβαση.

Δεν μπορεί επίσης κύρια χρήση σε στάθμη υπογείου να έχει μικρότερο πρόστιμο από ότι βοηθητική χρήση στην ίδια στάθμη.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, για τον έλεγχο της κατηγορίας 4, συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής (Εγκύκλιος 2/31-05-2019 – άρθρο 96)
- Τις προηγούμενες Ε/Α 1705, 1892, 1934, 1935 (Β), 1955, 1974, 2027 & 2055.

1. Το υπόγειο δικαιούται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, αφού αποτελεί κύριο χώρο που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού η επιφάνειά του είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου, εφόσον όμως το ακίνητο είναι σε εντός σχεδίου περιοχή.

2. Το υπόγειο αποτελεί αυτοτελή χώρο και άρα θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αφού δεν αποτελεί χώρο κύριας χρήσης.

Επίσης, δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού ως υπόγειος βοηθητικός χώρος εντός του περιγράμματος του κτιρίου δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2153. Έχω περαιωμένη δήλωση του Ν 4495/17 και θέλω να ζητήσω επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή προκειμένου να διορθώσω την επιφάνεια αυθαίρετου υπογείου. Το ποσοστό της μεταβολής του προστίμου 20% υπολογίζεται με βάση το συνολικό ποσό του προστίμου υπαγωγής του ακινήτου ή με βάση το επί μέρους πρόστιμο που μεταβάλλεται?
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ
ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. 300€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ 1300€
ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ
ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 400€
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 1400€
Η μεταβολή του προστίμου είναι μικρότερη του 20% σε σχέση με το συνολικό αρχικό πρόστιμο των 1300€, αλλά μεγαλύτερη του 20% σε σχέση με το επί μέρους πρόστιμο των 300€ των χώρων μειωτικού συντελεστή που είναι αυτό που μεταβάλλεται. Τι από τα δύο ισχύει;

Με βάση το ύψος του συνολικού καταβληθέντος προστίμου. Άρα, για την περίπτωσή σας, με βάση τα 1300 € και όχι με τα 300 € που αφορά το επί μέρους πρόστιμο για το υπόγειο.

2154. Έχω κάνει ρύθμιση αυθαιρέτου με διάφορες αυθαιρεσίες μεταξύ άλλων και υπόγειο με χρήση αποθήκης και λεβητοστασίου που αποτελεί αυθαίρετη επέκταση υφιστάμενου υπογείου ίδιας χρήσης με πρόσβαση αποκλειστικά και μόνον από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου της πολυκατοικίας. Χρησιμοποίησα μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν έχω προσμετρήσει την αυθαίρετη επιφάνεια στις υπερβάσεις για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου θεωρώντας ότι πρόκειται για μη αυτοτελή χώρο αφού η χρήση του είναι βοηθητική και συμπληρωματική των κύριων χρήσεων στους υπερκείμενους ορόφους. Δεν έχει ποσοστά επί του οικοπέδου. Η ρύθμιση έχει γίνει το Α΄ εξάμηνο εφαρμογής του 4495/17 και επομένως το πρόστιμο υπολογίστηκε με έκπτωση 20%. Το πρόστιμο είχε πληρωθεί εφάπαξ και η ρύθμιση είναι περαιωμένη. Σε περίπτωση που ισχύουν τα παραπάνω παράδοξα και κάνω αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, ώστε να διορθώσω τον συντελεστή από 0,30 σε 0,50 τι θα γίνει με το ποσό του προστίμου? Δηλαδή θα επανυπολογιστεί το συνολικό πρόστιμο για την υπαγωγή του ακινήτου (και για τις άλλες αυθαιρεσίες που είχε το ακίνητο) εξ' αρχής χωρίς την έκπτωση 20% του Α΄ εξαμήνου για όλες τις αυθαιρεσίες συνολικά ή θα βγει μόνον επί πλέον πρόστιμο μόνον από την διαφορά των μειωτικών συντελεστών για το υπόγειο με κατάργηση της έκπτωσης του 20% μόνον για το ποσό του προστίμου που αφορά το υπόγειο? Θα χάσω δηλαδή την έκπτωση του 20% του Α΄ εξαμήνου για όλο το πρόστιμο όλων των αυθαιρεσιών ή μόνον για το πρόστιμο του υπογείου?

Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Επομένως, εφόσον έχετε κάνει υπαγωγή κατά το διάστημα της έκπτωσης 20% της παρ. 2 του άρθρου 102, δεν θα χαθεί η παραπάνω μείωση σε περίπτωση τροποποίησης – διόρθωσης της δήλωσης.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2153.

2155. Περαιωμένη δήλωση ν. 4495/17 με πληρωμή παραβόλου στις 7-3-2018
στοιχεία προστίμου
πρόστιμο κύριων χώρων 3.198,38 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 208,40 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 250
λόγω υπαγωγής στο α εξάμηνο ισχύος του 4495/17 τα πρόστιμα διαμορφωθήκαν ως εξής:
πρόστιμο κύριων χώρων 2.558,70 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 166,72 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 200
το πρόστιμο για τους χώρους μειωτικού συντελεστή έχει υπολογιστεί με συντελεστή 0,30
θέλω να αιτηθώ επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή και να αλλάξω τον μειωτικό συντελεστή σε 0,50 αντί του 0,30 όποτε το πρόστιμο των χώρων μειωτικού συντελεστή από 208,40 που ήταν αρχικά διαμορφώνεται σε 347,33 με την αιτούμενη διόρθωση του μειωτικού συντελεστή θα επηρεαστούν τα υπόλοιπα ποσά που αφορούν τους κύριους χώρους και την λοιπή παράβαση ή μόνον το ποσό που αφορά τον χώρο μειωτικού συντελεστή ? τι ποσό δηλαδή θα πρέπει να πληρωθεί επιπρόσθετα?

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2153 & 2154.

2156. Κατάστημα ισόγειο (οριζόντια ιδιοκτησία) το οποίο τακτοποιήθηκε με τον νόμο Ν. 3843/2010 σχετικά με αυθαίρετο μεταλλικό πατάρι που είχε κατασκευαστεί. Το 2014 τελείται αγοραπωλησία, δίνεται βεβαίωση μηχανικού με τον Ν.4178/2013, με την ύπαρξη του παταριού, το οποίο και περιγράφεται στο συμβόλαιο. Κατά αυτοψία η οποία υλοποιήθηκε μέσα στον Δεκέμβρη 2019, το πατάρι έχει αποξηλωθεί χωρίς να έχει εκδοθεί κάποια διοικητική πράξη. Επίσης τμήμα του καταστήματος επιφάνειας 0,90 τ.μ. φαίνεται να έχει "παραχωρηθεί" στο όμορο σε αυτό κατάστημα κατά την φάση της κατασκευής του κτηρίου (1965). Θα ήθελα να μάθω πως προτείνετε να αντιμετωπιστεί η καθαίρεση του παταριού - η μη ύπαρξη ουσιαστικά της τακτοποιημένης αυθαιρεσίας και πως αντιμετωπίζεται η διαφορετική διαμερισμάτωση του καταστήματος με δεδομένο την μη συγκατάθεση του όμορου ιδιοκτήτη για ρύθμιση από πλευράς του της αυθαίρετης προσθήκης 0,90 τ.μ. σε αυτό. (η αυθαιρεσία έχει τελεστεί κατά την κατασκευή καθώς φαίνεται στα αρχικά σχέδια σύστασης οριζοντίων με βάσει τα οποία έχουν γίνει και όλες οι πράξεις αγοραπωλησίας). Για το πρώτο σκέλος, της καθαίρεσης, είναι προφανές ότι έχει τελεστεί μετά την 28/07/2011 και άρα ως "αυθαιρεσία" σε σχέση με την υλοποιημένη τακτοποίηση δεν μπορεί να περάσει στον Ν.4495/2017. αλλά σε σχέση με την άδεια που έχει εκδοθεί δεν υπάρχει αυθαιρεσία πια... Επιπλέον το τμήμα που έχει παραχωρηθεί στον όμορο, αποδεικνύεται ότι υφίσταται σε αυτή την μορφή από την κατασκευή του βάσει των σχεδίων σύστασης αλλά αυτό σαν γεγονός δεν έχει αποτυπωθεί στην προηγούμενη υπαγωγή στον Ν4178/2013, από άλλον συνάδελφο μηχανικό που έδωσε την βεβαίωση. Μπορεί να γίνει η τακτοποίηση του τώρα (επισημαίνεται ότι η αυθαιρεσία ξεπερνά το 2% της αδειοδοτημένης επιφάνειας)

Από την στιγμή που η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη για την διαμερισμάτωση.

Επειδή, έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία έχει επισυναφθεί και βεβαίωση μηχανικού η οποία δεν αναφέρει την αυθαιρεσία επιφάνειας 0,90 τ.μ., η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει και διόρθωση συμβολαίου. Άρα, καλό θα είναι να συζητήσετε το θέμα και με τον συμβολαιογράφο πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια.

Σχετικά με την καθαίρεση του παταριού, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον θα προβείτε σε τακτοποίηση και διόρθωση του συμβολαίου, να γίνει απλά μια αναφορά στην τεχνική έκθεση ότι το πατάρι το οποίο έχει τακτοποιηθεί με το ν.3843/10 έχει κατεδαφιστεί από τον ιδιοκτήτη. Το να γίνει υπαγωγή βάσει της παρ. 4 του άρθρου 106 θα είχε νόημα εάν είχαν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Επίσης, το να εκδοθεί τώρα έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφιση του δεν έχει νόημα αφού αυτή έχει ήδη πραγματοποιηθεί.

2157. Κατοικία με άδεια του 1981, έχει κατασκευαστεί πάνω σε 2 όμορα οικόπεδα, όπου στο ένα οικόπεδο ήταν ιδιοκτησία του Α και το δεύτερο του Β. Εκδόθηκε άδεια στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών, όπου φαίνεται σαν ένα ενιαίο οικόπεδο. Στην πορεία ο Β δίνει την ψιλή κυριότητα στο Α και κρατά την επικαρπία, δηλαδή πλέον ο Α έχει την πλήρη κυριότητα του ενός οικοπέδου και την ψιλή του δευτέρου ενώ ο Β μόνο την επικαρπία του δευτέρου οικοπέδου. Σήμερα θέλουν να κάνουν τακτοποίηση σε αυθαιρεσία που έχει τελεστεί στην κατοικία-επισημαίνεται ότι είναι ένα ενιαίο στατικά κτήριο και δεν μπορεί να θεωρηθεί στατικά ανεξάρτητο κάποιο τμήμα του - καθώς έχουν επεκταθεί οι εξώστες και έχει κατασκευαστεί και πέργκολα.
α .Πρέπει να γίνουν 2 υπαγωγές για το ακίνητο δεδομένου ότι είναι 2 τα οικόπεδα (πολεοδομική συνένωση δεν θεωρείται καθώς δεν κατέχουν και οι 2 ιδιοκτήτες με το ίδιο ποσοστό τα 2 όμορα οικόπεδα). Στην περίπτωση αυτή, θα θεωρήσω ότι νομίμως εγγράφεται το αναλογούν στο κάθε ένα οικόπεδο τμήμα της κατοικίας και θα βάλω την αυθαιρεσία που αντιστοιχεί σε κάθε ένα από τα οικόπεδα?
β .Πρέπει να γίνει μια υπαγωγή στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών όπως και αρχικά έχει εκδοθεί η άδεια όπου να γραφεί στην τεχνική έκθεση και στο προσκομιζόμενο νέο τοπογραφικό ότι πρόκειται 2 οικόπεδα και να περαστεί συνολικά η αυθαιρεσία στο όλο κτίσμα? Στην περίπτωση αυτή για την έκδοση βεβαίωσης για κάθε ένα οικόπεδο θα γίνουν εκ νέου 2 υπαγωγές στον νόμο και σε κάθε μια θα αναφέρεται ότι υπάρχει νόμιμο τμήμα κτηρίου και τακτοποιημένο με την τάδε υπαγωγή?

Από ότι αντιλαμβανόμαστε έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1981 η οποία απεικονίζει τα δύο οικόπεδα ως ένα, παρόλο που αυτά ανήκαν σε διαφορετικό ιδιοκτήτη το καθένα. Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ

είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επίσης, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε πιο ορθή την β προσέγγιση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σε περίπτωση απαίτησης βεβαίωσης μηχανικού θα ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

2158. Οροφοδιαμέρισμα β ορόφου με σύσταση οριζοντίων έχει αυθαιρέτως επεκταθεί -(υπέρβαση δόμησης και κάλυψης) και η κοινόχρηστη σκάλα της πολυκατοικίας έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση από την εμφαινόμενη στην άδεια. Για την οριζόντια ιδιοκτησία θα γίνει μια υπαγωγή και θα υπολογιστεί υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (δεν παραβιάζονται πλάγιες αποστάσεις). Για την κοινόχρηστη σκάλα θα πρέπει να γίνει δεύτερη υπαγωγή ως μια λοιπή παράβαση, την οποία μπορεί να την υποβάλει μόνο ο ένας ιδιοκτήτης ή πρέπει να συνυπογράψουν και οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες? Οι παραπάνω αυθαιρεσίες έχουν τελεστεί πριν από την 31/12/1982, άρα δεν απαιτείται η υποβολή στατικής μελέτης, παρόλο της αλλαγής της θέσης του κλιμακοστασίου. Η παραπάνω αντιμετώπιση είναι αυτή που πρέπει?

Η κοινόχρηστη σκάλα αποτελεί αυθαιρεσία επί κοινόχρηστων μερών της οικοδομής. Επομένως, είτε θα δηλωθεί σε μια κοινή δήλωση που θα περιλαμβάνει το σύνολο των αυθαιρέτων όλης της οικοδομής (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) είτε αφού επιλεγεί να υποβληθεί για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστή δήλωση, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστά σε δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους.

Σχετικά με τη συναίνεση για την τακτοποίηση στους κοινόχρηστους χώρους, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 98, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρει ότι:

«*Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.*»

Μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται συναίνεση τουλάχιστον του 51% των συνιδιοκτητών της όλης οικοδομής.

2159. Σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως έχουν εκδοθεί έχει κατασκευαστεί διώροφο κτίριο κατοικιών το οποίο αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, μία στο ισόγειο και μία στον όροφο. Οι κατοικίες έχουν κατασκευαστεί ως εξής:
- Η μεν του ισογείου με προσθήκη σε προϋφιστάμενη οικία με άδεια του 1980.
- Και αυτή του ορόφου, με προσθήκη καθ' ύψος στο περίγραμμα της προηγούμενης άδειας, το 1983.
Στην πραγματικότητα, στο ισόγειο κατεδαφίστηκε η προϋφιστάμενη οικία και κατασκευάστηκε ένα νέο κτίριο το οποίο περιλαμβάνει το περίγραμμα της αρχικής οικίας, ένα τμήμα του περιγράμματος της προσθήκης (περίπου 30%) και ένα τμήμα εκτός του περιγράμματος που προβλεπόταν από την άδεια. Σε δεύτερη φάση κατασκευάστηκε ο όροφος στο περίγραμμα του πραγματοποιημένου ισογείου, επίσης κατά παρέκκλιση της άδειας, η οποία ακολουθούσε το περίγραμμα του ισογείου όπως περιγραφόταν στην πρώτη οικοδομική άδεια.
Η ρύθμιση των αυθαιρεσιών θα γίνει με διαφορετικές δηλώσεις κατά την επιθυμία των ιδιοκτητών και σε διαφορετικές φάσεις, ενώ δε θέλουν να πουν στη διαδικασία νομιμοποίησης με άδεια.
Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής:

1) Ως προς το αν θεωρείται ότι τα ακίνητα έχουν άδεια, το ισόγειο, δεδομένου ότι συμπίπτει ένα τμήμα του περιγράμματος, πιστεύεται ότι μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει άδεια (βάσει των αναγραφόμενων στο παράρτημα Α); Ως προς τον όροφο, δεδομένου ότι έχει εκδοθεί άδεια με βάσει του πραγματοποιημένου περιγράμματος του ισογείου, το οποίο πραγματοποιήθηκε αλλιώς, η άδεια λογίζεται ως άκυρη και η προσθήκη εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη;
2) Ως προς την τακτοποίηση του ισογείου: Το γεγονός ότι κατεδαφίστηκε η αρχική οικία αυθαίρετα και τα δύο κτίσματα αντικαταστάθηκαν από ένα ενιαίο, το οποίο στην περιοχή της προσθήκη ταυτίζεται μόνο κατά ένα μέρος με αυτή, καθιστά κατά τη γνώμη σας το ισόγειο εξολοκλήρου αυθαίρετο, ή θα μπορούσε το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με το νόμιμο, να θεωρηθεί νομίμως υφιστάμενο;
3) Εφόσον η δεύτερη περίπτωση του παραπάνω ερωτήματος είναι δόκιμη, κατά τη γνώμη σας, το τμήμα του υλοποιημένου κτιρίου που ταυτίζεται με το περίγραμμα της παλαιάς οικίας που αυθαίρετα κατεδαφίστηκε, θα μπορούσε να τακτοποιηθεί με αναλυτικό ή πρέπει να λογιστεί ως υπέρβαση δόμησης;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Α για τις οποίες θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας, θα θεωρηθεί και για τις δύο δηλώσεις η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Ως προς το σκέλος της τακτοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι :

- Λόγω της κατεδάφισης της αρχικής οικίας, το τμήμα του κτιρίου στο ισόγειο που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της αρχικής οικίας θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΚ διότι βρίσκεται εντός εγκεκριμένης, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, κάλυψης. Θα θεωρηθεί δηλαδή ως αυθαίρετο.
- Το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας, θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενο.
- Το τμήμα που βρίσκεται τελείως εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
- Για τον όροφο ισχύει αντίστοιχα το παραπάνω σκεπτικό. Δηλαδή, ότι καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ασχέτως εάν στο ισόγειο έχει γίνει κατεδάφιση της αρχικής οικίας. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται αυθαίρετο.

2160. Κατοικία που ανεγέρθηκε το έτος 1960 σε εκτός σχεδίου περιοχή, δηλώθηκε στο Ν.720/77 και για την οποία χορηγήθηκε τίτλος οριστικής μη κατεδαφίσεως αυθαιρέτου. Κατόπιν έρευνας διαπιστώθηκε ότι στη συνέχεια το εν λόγω αυθαίρετο δεν δηλώθηκε στο Ν.1337/83. Σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορεί να μεταβιβαστεί το υπόψη ακίνητο; Κατά την άποψή μου δεν μπορεί να μεταβιβαστεί διότι η περίπτωση της παρ.2β του άρθρου 82 του Ν.4495/17 αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.720/77, η οποία αφορά κατασκευές αποκλειστικά εντός οικισμών. Επιπρόσθετα δεν μπορεί να γίνει χρήση της παρ.2δ του άρθρου 82 και ειδικότερα του άρθρου 20 του Ν.1337/83, διότι σύμφωνα με την παρ.1 αυτού (άρθρο 20 του Ν.1337/83) τα δηλωθέντα με το Ν.720/77 αυθαίρετα εκτός σχεδίου ακολουθούσαν τις ρυθμίσεις του Ν.1337/83, το οποίο όμως δεν γινόταν αυτόματα αλλά κατόπιν νέας αίτησης για ένταξη στο νέο Νόμο (Ν.1337/83) από τον ιδιοκτήτη. Άρα κατά την άποψη μου και δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο δεν δηλώθηκε από τον ιδιοκτήτη στο Ν.1337/83, παύει να θεωρείται οριστικά κατεδαφιστέο.

Στην περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχα καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που έχει ανασταλεί η κατεδάφισή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983,

χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

«*Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους ν.410/68 ή ν.720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ.7 του άρθρου 15 του ν.1337/83. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν.1337/83 (των παρ.4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν.1337/83).*»

Στην παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 υπάρχει η περίπτωση α - δδ, όπου αφορά αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επίσης, η τελευταία παράγραφος του παραπάνω άρθρου αναφέρει ότι «*οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών*.»

Η παρ. 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 αναφέρει ότι:

«*Οι παραπάνω δηλώσεις δεν απαιτούνται για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του Α.Ν. 410/1968 "περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών ή του Ν. 720/1977 " περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων , επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεις ετέρων πολεοδομικών θεμάτων" ή έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του Β.Δ. από 1.8.1955 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους". Για τις επιπλέον προσθήκες στα παραπάνω ακίνητα εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.*»

Συμπερασματικά, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επιτρέπεται, όμως, η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος. Δείτε και Ε/Α 1630 και 2070.

2161. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο έχουν κατασκευαστεί δυο κατοικίες με οικοδομική άδεια. Το καθεστώς είναι εξ' αδιαίρετου 50-50 σε δυο ιδιοκτήτες αλλά στην πράξη χρησιμοποιεί ο καθένας ένα από τα δυο με άτυπη μοιρασιά. Και τα δυο κτίσματα έχουν υπερβάσεις. Γίνεται να γίνουν δυο τακτοποιήσεις από δυο μηχανικούς η πρέπει να γίνει μια δήλωση για όλη την ιδιοκτησία; Στον 4178/13 υπήρχε η δυνατότητα προσύμφωνου, τώρα;

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2017, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση iv παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/2013).

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στο γήπεδο, με τη συναίνεση και των δύο συνιδιοκτητών.

2162. Στην Ε/Α 1980 και σε άλλες Ε/Α που αναφέρονται στη συνεχεία, αναφέρεται ότι σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου δηλώνουμε την επιφάνεια του κτιρίου που δε ταυτίζεται με τη θέση του κτιρίου στην ο.α. Στην Εγκύκλιο 2 όμως της 31-5-2019 στο λήμμα ιδιδ) του άρθρου 96 αναφέρονται διαφορετικά πράγματα. Τελικά τι ισχύει;

Η Ε/Α 1980 (όπως πιθανόν και οι άλλες Ε/Α που εννοείται) αναφέρει ότι δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, διότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του **προβλεπομένου** με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του **προβλεπομένου** με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*
Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).
Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Με τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), έχει διευρυνθεί η δυνατότητα ένταξης στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Αλλά, μόνο όταν το κτίριο είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

2163. Σε διώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με υπόγειο και στέγη σε εντός σχεδίου περιοχή, με εμβαδόν σύμφωνα με την ΟΑ 50,00τμ σε κάθε όροφο έχω τις εξής υπερβάσεις:
- Αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου με αύξηση του εμβαδού κατά 5,00τμ σε κάθε όροφο
- Αλλαγή της χρήσης του υπογείου σε ΚΧ
- Άνοδος της στάθμης του επιπέδου θεμελίωσης του κτηρίου κατά +0,80μ, με αποτέλεσμα ή οροφή του υπογείου να βρίσκεται στο +2,30μ από το ΔΕ στο εμπρός μέρος της οικοδομής στο δε πίσω μέρος το υπόγειο έγινε ισόγειο.
- Δημιουργία χώρου ΚΧ κάτω από την στέγη με ταυτόχρονη αύξηση του ύψους της σε σχέση με αυτό της ΟΑ κατά +0,50μ. Η στέγη εδράζεται σε περιμετρική τοιχοποιία ύψους+0,80μ
Τόσο το υπόγειο όσο και ο χώρος κάτω από την στέγη αποτελούν ενιαία τμήματα της μεζονέτας (μη αυτοτελείς χώροι)
Με βάση τα παραπάνω θα ήθελα να μου απαντήσετε αν:
1) Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, το υπόγειο και ο χώρος κάτω από την στέγη θα υπολογιστούν με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή.
2) Στο φύλλο καταγραφής της στέγης θα λάβω συνολικά υπέρβαση ύψους κατά 0,80+0,50=+1,30μ (λόγω άνοδο του επιπέδου θεμελίωσης και υπέρβαση ύψους στέγης)
3) Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δεν θα ληφθούν υπόψη οι επιφάνειες του υπογείου και του χώρου κάτω από την στέγη (ως μη αυτοτελείς) αλλά μόνο οι επιφάνειες (5,00+5,00=10,00τμ υπέρβασης δόμησης του ισογείου και του Α ορόφου)
4) Τέλος παρακαλώ να μου διευκρινίσετε ποιες επιφάνειες θα προσμετρηθούν για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης της δόμησης και αν είναι δυνατόν και αριθμητικά σύμφωνα με τα εμβαδά που σας παρέθεσα.
Επισημαίνω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για το συγκεκριμένο κτήριο είναι 100,00τμ (η επιφάνεια του ισογείου και του ορόφου)

1) Δεν γίνεται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή στο υπόγειο λόγω του ότι υπάρχει υπερύψωση και επομένως δεν είναι στην ίδια στάθμη με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας και η τωρινή κατάσταση δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 σχετικά με τον ορισμό του υπογείου. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2038.

Επίσης, ούτε για τον χώρο κάτω από την στέγη δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής έτσι όπως έχει κατασκευαστεί. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2) Εάν η υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, λόγω της θεμελίωσης σε άλλη στάθμη και αύξησης του ύψους της στέγης, δεν οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Εάν, υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, τότε για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η ΥΥ. Ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η επιφάνεια του κτιρίου δηλαδή τα 50 τ.μ. Η υπέρβαση ύψους είναι 0,80+0,50=1,30 μ.

3 & 4) Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,*».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»

Με βάση τα παραπάνω, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στο ερώτημά σας και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διότι, λόγω της υπερύψωσης πλέον δεν υφίσταται υπόγειο και επίσης ο χώρος κάτω από τη στέγη δεν πληροί τον ορισμό της σοφίτας.

2164. Η ερώτησή μου αφορά αυθαίρετες κατασκευές επί Ο.Ι. υπογείου κατά την Ο.Α. και την Σύσταση Ο.Ι.:
α)Στην κατασκευή σήμερα έχει "ανέβει η θεμελίωση" και το υπόγειο θεωρείται ισόγειο. Επίσης κατασκευάστηκαν διαφορετικά κουφώματα από τα εγκεκριμένα.
β)Στην Ο.Α. είχε χρήση αποθήκη και στην κάτοψη περιγράφεται ενιαίος χώρος χωρίς καμία εγκατάσταση. Επάνω στην εγκεκριμένη κάτοψη, με το Ν3843/10, έχει δηλωθεί τμήμα του υπογείου με αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος, όπως προβλεπόταν από το νόμο και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. για το οποίο θα γίνει συμψηφισμός.
Κατά την αυτοψία μου σήμερα, διαπίστωσα ότι έχει κατασκευάσει τις εγκαταστάσεις ύδρευσης-αποχέτευσης για κουζίνα και υπάρχει κατασκευασμένος χώρος W.C.. Είναι ημιτελές με ολοκληρωμένα και τα επιχρίσματα. Μπορώ να δηλώσω λοιπόν στο Ν4495, αυθαίρετη ημιτελή αλλαγή χρήσης; Όταν θελήσει να αποπερατώσει την ημιτελή κατασκευή, ποια Διοικητική Πράξη θα πρέπει να εκδώσει;

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Από την στιγμή που έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Άρα, θα δηλώσετε ότι έχει χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. Για να αποπερατωθεί το κτίσμα θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Τέλος, από την στιγμή που έχει «ανέβει η θεμελίωση» θα πρέπει να υπολογιστεί και το αντίστοιχο πρόστιμο για την συγκεκριμένη υπέρβαση (με αναλυτικό προϋπολογισμό).

2165. Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφο κτίσμα χωρίς άδεια που είναι προ '75 και υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου περιγράφονται δύο διαμερίσματα, ένα στο ισόγειο και ένα στον 1ο όροφο, δηλαδή έχω δύο ΚΑΕΚ. Κατά την αυτοψία, διαπίστωσα ότι τα διαμερίσματα ενώθηκαν μεταξύ τους με εσωτερική σκάλα, δημιουργώντας πλέον μία ιδιοκτησία. Παράλληλα στο οικόπεδο έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετες επεκτάσεις - βοηθητικοί χώροι μεταγενέστερης χρονολογίας. Με δεδομένο ότι το κυρίως κτήριο είναι προ '75 αλλά δεν έχω αποδεικτικά στοιχεία για το πότε ενοποιήθηκαν τα διαμερίσματα πως θα με συμβουλεύατε να προχωρήσω για την τακτοποίηση αφού η υφιστάμενη κατάσταση δε συμφωνεί με τη σύσταση?
1. Να υποβάλλω μία δήλωση για το κτήριο που είναι προ '75 και σε άλλα φύλλα καταγραφής τα υπόλοιπα μέτρα?
2. Αν είναι αναγκαίο να γίνουν χωριστές δηλώσεις, αφού έχω σύσταση οροφοκτησίας, πως θα δηλωθούν τα μέτρα των υπόλοιπων κτισμάτων? σε ποια δήλωση? θα χρειαστεί δηλαδή και τρίτη δήλωση?
3. Η ενοποίηση των διαμερισμάτων προφανώς θα δηλωθεί με παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής από τα προ '75?
4. Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης?

1 & 2. Από την στιγμή που θα κάνετε υπαγωγή στην Κατηγορία 1, θα πρέπει να γίνουν σίγουρα δύο (2) ξεχωριστές δηλώσεις, μία για την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Εάν οι αυθαίρετες επεκτάσεις – βοηθητικοί χώροι αποτελούν κοινόχρηστους χώρους θα πρέπει να γίνει και μία τρίτη δήλωση για αυτές.

3. Ακριβώς. Αρκεί η δήλωσή της σε μία από της δύο δηλώσεις (είτε αυτή του ισογείου είτε αυτή για του πρώτου ορόφου) και η αναγραφή της απλά στην Τεχνική Έκθεση της άλλη δήλωσης.

4. Καλύτερα να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο για το συγκεκριμένο ζήτημα.

2166. Διώροφη οικοδομή της οποίας η Ο.Α. προέβλεπε κατάστημα στο ισόγειο και γραφείο στα 40% του Α ορόφου. Τα υπόλοιπα 60% του Α ορόφου χαρακτηριζόταν ημιυπαίθριος (η πλάκα οροφής κάλυπτε 100% τον όροφο). Εκ κατασκευής ο όροφος κατασκευάσθηκε σαν κατοικία και με τον Ν.3843/10 έγινε δήλωση μετατροπής του χώρου του ημιυπαιθρίου σε κατοικία. Πως πρέπει να υπαγάγω την αλλαγή χρήσης του γραφείου σε κατοικία (από κύρια σε κύρια χρήση) δεδομένου ότι δεν έχω καμία επί πλέον οικοδομική εργασία για αναλυτικό; Μήπως η εξ αρχής μη κατασκευή ενός τοίχου (μεταξύ γραφείου και ημιυπαιθρίου) που προέβλεπε η Ο.Α. πρέπει να θεωρηθεί ως κατεδάφιση;

Η παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5.*»

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή σας δεν υπάρχουν εργασίες που ο προϋπολογισμός τους να ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ αρκεί να δηλώσετε μόνο μία λοιπή παράβαση (Εφόσον βέβαια από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης).

2167. Ισόγειος κατοικία με ΟΑ του 1972 εντός σχεδίου πόλης, σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης έχει την μία πλευρά προς τον δρόμο ταυτιζόμενη με την ΟΓ και ΡΓ. Ο δρόμος έχει διανοιχθεί κατά το ήμισυ (η απέναντι πλευρά) για πολυκατοικία που οικοδομήθηκε το 2000. Το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου προς την υπό εξέταση ισόγεια κατοικία δεν έχει διανοιχθεί. Ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει μάνδρα περίφραξης στον δρόμο (παλιά κατασκευή και ίσως κατά την ανέγερση της κατοικίας) δημιουργώντας πρασιά 1,5μ.
Με σκοπό την ένταξη στο Πρόγραμμα Εξοικονομώ, ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει αυθαίρετη επέκταση της κατοικίας σε σχέση με την ΟΑ στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας (επέκταση εφαπτόμενη στην απέναντι πλευρά του προσώπου σε επαφή με την ΟΓ και ΡΓ) και αποθηκών που έχει κατασκευάσει πριν από 1980.
Είναι δυνατή η τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας και των αποθηκών?
Η αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης μένει στην θέση της μέχρι να διανοιχθεί το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου?

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών (αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης για την περίπτωσή σας) επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Τα παραπάνω θα τα ελέγξετε εσείς και θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί ή όχι η αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης.

Σχετικά με την τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά και των αποθηκών, δεν βρίσκουμε κάποιο λόγο αδυναμίας ένταξής τους στο ν.4495/2017 από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας.

2168. Θα ήθελα σας παρακαλώ, αν είναι εφικτό, την παρακάτω διευκρίνιση επί του άρθρου 106 του ν.4495.
Σε εντός σχεδίου πόλεως οικόπεδο έχει κατασκευαστεί το 2002 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας μονόχωρη κατοικία (τύπου γκαρσονιέρα). Υπάρχει μεγάλο περιθώριο σε δόμηση και κάλυψη και δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους. Το μόνο θέμα είναι ότι μικρό τμήμα της παραβιάζει την πλάγια απόσταση δ και ως εκ τούτου δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Κατά την άποψή σας
θα μπορούσε να γίνει χρήση του άρθρου 106 παρ. 1 α) ββ) (αφού η εν λόγω γκαρσονιέρα έχει ενιαίο φέροντα οργανισμό) και το τμήμα εκτός της απόστασης δ να δηλωθεί ως «σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης»? Τι εννοεί ο νομοθέτης όταν στην περίπτωση αυτή (περίπτωση κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης) ζητάει τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για την μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκεια και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος? Αν υπήρχε δυνατότητα στατικής επάρκεια και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος θα άνηκε στην περίπτωση 1 α) αα).

Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*«1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.*

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.

ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης:

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί

στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Στην περίπτωση 1 α αα θα άνηκε η περίπτωσή σας, εάν το τμήμα το οποίο παραβιάζει την πλάγια απόσταση ήταν στατικά ανεξάρτητο από το υπόλοιπο τμήμα το οποίο δύναται να νομιμοποιηθεί. Η περίπτωσή σας, λόγω προφανώς στατικής εξάρτησης που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εμπίπτει την περίπτωση 1 α ββ αλλά μόνο εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαίρεσης του τμήματος εντός πλάγιας απόστασης χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου.

Βέβαια, εάν η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εντός της πλάγιας απόστασης ανήκει στην κατηγορία 1, 2 ή 4 τότε εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και κατά τη γνώμη μας δεν έχει νόημα να ισχύουν τα αναγραφόμενα περί μελλοντικής δυνατότητας στατικής επάρκειας.

2169. Σε κτίσμα με πολλές οριζ. ιδιοκτ. έχει κατασκευαστεί στέγη μεγαλύτερου ύψους από την εγκεκριμένη και με διαφορετική μορφή. Η στέγη έχει πρόσβαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής, εδράζεται περιμετρικά απ' ευθείας πάνω στην πλάκα, έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. Δεν έχει κάποια χρήση, ούτε κάποια εγκατάσταση, είναι ένας κενός προσβάσιμος χώρος. Έχει στην στέγη ένα παράθυρο ενσωματωμένο στην κλίση της στέγης για πρόσβαση επάνω στην στέγη. Είναι δηλαδή ένα προσβάσιμο κενό στέγης χωρίς χρήση. Πώς υπολογίζω το πρόστιμο, με αναλυτικό ή σαν υπέρβαση δόμησης και για ποιο εμβαδόν;

Από την στιγμή που η κατασκευή της στέγης προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και εντός του χώρου της δεν υπάρχει κάποια χρήση ούτε καν σαν αποθηκευτικός χώρος, η γνώμη μας είναι ότι το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της καθώς και την αλλαγή της μορφής της, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2170. Παρακαλώ για την βοήθειά σας σχετικά με αίτημα για επιστροφή περαιωμένης δήλωσης σε υπαγωγή για αλλαγή προστίμου και διόρθωση υποβληθέντων αρχείων. Αν κατάλαβα καλά ισχύουν τα εξής
1. Μεταβολή προστίμου μικρότερη του 20%
Υποβάλω το αίτημα ηλεκτρονικά, γίνεται αυτόματα αποδεκτό και δεν κάνω καμία ενέργεια εκτός του συστήματος αυθαιρέτων του ΤΕΕ. Δηλαδή όλη η διαδικασία, διεκπεραιώνεται από το Τεε μέσα από το σύστημα αυθαιρέτων, χωρίς να απαιτείται κάποια έγκριση από πουθενά.
2. Μεταβολή προστίμου μεγαλ. του 20%
Κάνω το αίτημα ηλεκτρονικά στο σύστημα αυθαιρέτων και στην συνέχεια απευθύνομαι στην αρμόδια ΥΔΟΜ και στέλνω μέσω αυτής αίτημα σε ΣΥΠΟΘΑ για έγκριση της μεταβολής
Ολοκληρώνω την διαδικασία υπαγωγής του αυθαιρέτου μόνον με υποβολή της έγκρισης ΣΥΠΟΘΑ.

Ακριβώς όπως τα περιγράφετε.

2171. Έχω περίπτωση εκδοθείσας Ο.Α. του 1999. Στο τοπογραφικό της αδείας αναφέρεται οικόπεδο 388,50 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση (οικισμός προ 1923). Τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης έχουν προκύψει ως ποσοστά επί του παραπάνω εμβαδού. Με αποτέλεσμα να έχω επιτρεπόμενη δόμηση 310,80 μ2 και κάλυψη 233,10 μ2. Κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή επιφάνειας του κάθε ορόφου 70,94 μ2. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκαν τα κάτωθι..
1)υ.δ. 1,68 μ2 στον κάθε όροφο
2) μια αποθήκη <15 μ2 και το κυριότερο
3) το παραπάνω οικόπεδο αποτελεί τμήμα καθέτου ενός αρχικού ολικού οικοπέδου 1560 μ2.
Τα χιλιοστά που αναλογούν στην κάθετη είναι 249.
Άρα βάσει αυτών έπρεπε να έχω επιτρεπόμενη κάλυψη στην κάθετη μου 233 μ2 και δόμηση 99,60 μ2.
Θεωρείτε ότι πρέπει να σημειωθεί ΝΑΙ στην ύπαρξη Ο.Α. και να βάλω υ.δ. χωρίς υ.κ. τα ((70,94+1,68)*2) - 99,60 = 45,96 δεδομένου ότι έχω υπόλοιπο κάλυψης ή ΟΧΙ στην Ο.Α. λόγω οικοπέδου μικρότερου από ότι είναι στην πραγματικότητα και να υπολογιστούν μόνο τα 1,68*2 μ2 ως υ.δ. και υ.κ?
Και στις δύο περιπτώσεις είμαι κατηγορία 5. Αυτό τι σημαίνει από ενέργειες του πολίτη?
Παρακαλώ για την άμεση απάντησή σας..

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Οι περιπτώσεις όπου επιλέγεται όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας αναγράφονται στο Παράρτημα Α. Η περίπτωσή σας δεν εμπίπτει σε κάποια από αυτές. Άρα, θα επιλέξετε ναι στο πεδίο της οικοδομική άδειας. Επίσης, ότι καλύπτει η οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Προφανώς, οι συντελεστές υπέρβασης (για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας) θα υπολογιστούν με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου και το οποίο είναι 24,9% (άρα κάλυψη 233,10 x 24,9% = 58,04 τ.μ. και Δόμηση 400 x 24,9% =99,6 τ.μ.). Ως αυθαίρετα θα ληφθούν τα 1,68 τ.μ. σε κάθε όροφο και η αποθήκη.

Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας 5 (εάν εμπίπτετε σε αυτήν), ισχύει αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη. Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του άρθρου 96.

2172. Σε περίπτωση ρύθμισης αυθαιρέτου με τον νόμο 4495/17 μιας διώροφης οικοδομής εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων στην οποία έγινε αναθεώρηση της άδειας το 2005 και το 2008 έγινε οριζόντια και κάθετη σύσταση στη ιδιοκτησία. Το τοπογραφικό της άδειας το 2005 με το τοπογραφικό της σύστασης(2008) δεν είναι το ίδιο , και ως προς το σχήμα αλλά και ως προς το μέγεθος :
Τοπογραφικό άδειας 2500τμ
Τοπογραφικό σύστασης 2040τμ
Επίσης η οικοδομή έχει μετακινηθεί , όπου αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της άδειας, η οικοδομή «πατάει» στο δίπλα οικόπεδο. Αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της σύστασης δεν υπάρχει αυτό το πρόβλημα.
Το ερώτημα είναι ποιο τοπογραφικό εγώ θα χρησιμοποιήσω στην δήλωση αυθαιρέτου, καθώς υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του τοπογραφικού της άδειας και της σύστασης.

Αυτό το οποίο σας συμβουλεύουμε είναι να γίνει ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε με βεβαιότητα τα όρια και την θέση του οικοπέδου αλλά και του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση, για τον έλεγχο αυθαιρεσιών και τον υπολογισμό του προστίμου θα χρησιμοποιηθούν τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και όχι της σύστασης.

2173. Πολυκατοικία βρίσκεται σε δρόμο με κλίση περίπου 1.5 μ μεταξύ των δυο κορυφών του οικοπέδου επί της ρυμοτομικής γραμμής. Στην άδεια θεωρήθηκε ότι δεν έχει κλίση ο δρόμος και η στάθμη του δαπέδου της pilotis είναι περίπου στην στάθμη του κρασπέδου του πεζοδρομίου. Στην πράξη το δάπεδο της pilotis είναι στην στάθμη περίπου της ψηλότερης κορυφής της ρυμοτομικής γραμμής με αποτέλεσμα ο περιβάλλον χώρος του κτιρίου στα χαμηλά σημεία να έχει μπαζωθεί κατά 1.5μ περίπου. Το ύψος του κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο δεν έχει υπέρβαση, ενώ και τα ύψη του κάθε ορόφου είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής. Προκειμένου να εκδοθεί βεβαίωση του Ν4495/17 για οριζόντια ιδιοκτησία 4ου ορόφου (τελευταίος) θεωρείται ότι υπάρχει παράβαση ύψους ή εφόσον το ύψος του 4ου ορόφου είναι σωστό δεν υπάρχει πρόβλημα ;
Αν θεωρήσουμε ότι υπάρχει παράβαση ύψους πως θα αντιμετωπιστεί αυτή;
Με αναλυτικό;"

Στην θέση σας, θα προσπαθούσαμε να ελέγξουμε με βάση τα απόλυτα ή σχετικά υψόμετρα (εάν αναγράφονται βέβαια στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομική άδειας) εάν συντρέχει ή όχι υπέρβαση ύψους της οικοδομής. Εάν, τυχόν η οικοδομή θεμελιωθεί σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη.

Σχετικά με το ύψος δείτε την Ε/Α 1707 (2) και 1837.

2174. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου με 1337 (Β φάση) έχουν καταβληθεί το παράβολο και το πρόστιμο.
Στο ακίνητο υπάρχουν και νέα αυθαίρετα τα οποία ρυθμίζονται με 4495/17.
Για την οριστική εξαίρεση των αυθαιρεσιών του 1337 και για την δυνατότητα εκτέλεσης περαιτέρω εργασιών υπάγονται και αυτά στην δήλωση.
Βάσει Εγκ2/19 προβλέπεται συμψηφισμός προστίμου με τις διατάξεις του αρ104. Το ποσό ήταν 35000δρχ.
το ερώτημα:
Αναθεωρούμε/ Επικαιροποιούμε το ποσό με τους συντελεστές λ/τκ ή όχι; (όπως άλλωστε σε προϋπολογισμούς/αμοιβές κλπ)
Αν όχι τότε 35000/340,75~100€ δεν αξίζει τον κόπο ούτε η συζήτηση.
Αν όμως κάνουμε την αναθεώρηση με λΑ1983, λΔ2010, και τκ:Α2020 μιλάμε για ~1200€.
Άποψή μου πως πρέπει να αναθεωρούνται ειδάλλως το πρόστιμο στην ουσία καταβάλλεται εκ νέου.

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1333, ΔΕ γίνεται αναγωγή σε σημερινές αξίες. Απλά διαιρούμε με το 340,75…

2175. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την διευκρίνηση που υπάρχει στην Εγκύκλιο 2 για την χρήση του Ε9 ως αποδεικτικό χρόνου κατασκευής. Αναφέρεται, λοιπόν, στην Εγκύκλιο ότι σε περίπτωση που η δήλωση του Ε9 έχει γίνει ηλεκτρονικά θα πρέπει να προσκομίζεται και βεβαίωση της Εφορίας, από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής της δήλωσης. Έχω μία περίπτωση τέτοια, που αφορά κλείσιμο χώρου πυλωτής, που συνεπώς δεν φαίνεται σε αεροφωτογραφίες κι ως μόνο αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να προσκομιστεί η δήλωση του χώρου στο Ε9 (υπάρχει και έκθεση αυτοψίας του 2017, που δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί, αφού είναι μετά το 2011). Το θέμα μου είναι ότι στην δήλωση του Ε9 αναγράφεται ως χρόνος κατασκευής το έτος 1995, αλλά η δήλωση αυτή (του Ε9) υποβλήθηκε στην Εφορία το 2011. Ποια χρονολογία θα πρέπει να χρησιμοποιήσω ως ημερομηνία της αυθαίρετης κατασκευής, το 1995 ή το 2011;

Να επισημάνουμε για ακόμη μια φορά ότι η παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.*».

Άρα, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει σχετικά με το Ε9 ότι:

«*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.*»

Την παραπάνω βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής όμως είμαι επιφυλακτικός εάν θα μπορέσει ο ιδιοκτήτης να την λάβει. Σε κάθε περίπτωση, η λογική της προσκόμισής της είναι να μην γίνει τώρα αλλαγή στο Ε9 και να αναγραφεί στην στήλη έτος κατασκευής του κτίσματος παλαιότερη ημερομηνία ώστε να προκύψει χαμηλότερο πρόστιμο. Κάτι το οποίο μπορεί να γίνει χωρίς έλεγχο από την στιγμή που γίνεται ηλεκτρονικά.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το έντυπο της δήλωσης του Ε9 του έτους 2011 έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία και αυτό προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση και ως έτος μετατροπής της πυλωτής θα ληφθεί το 1995. Εάν όχι, τότε θα πρέπει να αιτηθεί στην αρμόδια υπηρεσία να του δοθεί η παραπάνω βεβαίωση. Είναι γενικά ένα ζήτημα αρκετά ασαφές αυτό με το Ε9 από την στιγμή που ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει ότι θέλει χωρίς να μπορεί η εφορία να κάνει έλεγχο.

2176. Σε οικόπεδο με κτίσμα και άδεια του 1995 έγινε αυθαίρετη προσθήκη ορόφου έτους κατασκευής πιθανόν 2011-2013 για την οποία δεν υπάρχουν αποδείξεις και δεν φαίνεται σε φωτογραφίες. Στο τελευταίο Ε9 το δηλώνει με έτος κατασκευής 2011.
Του ζήτησα Ε9 έτους 2011 αλλά δεν το δήλωνε τότε.
1) Θεωρείτε ότι βάσει του αρ.87 και της Εγκυκλίου 2 μπορεί να δηλωθεί με αποδεικτικό το τελευταίο Ε9;
2) Είναι πιο ορθό να τροποποιηθεί το Ε9 του 2011 για να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό αλλά (βάσει και της εγκυκλίου 2) τι σημαίνει ότι πρέπει να υποβληθεί και η τυχόν τροποποίηση του; εφόσον η τροποποίηση παλιότερου Ε9 θα γίνει σήμερα πόσο ισχύει πραγματικά ή νομικά; δηλαδή κατά πόσο δεν αποτελεί μια κοινή απατεωνιά; και πως μας καλύπτει εμάς ως μηχανικούς;
Εάν ο ιδιοκτήτης προσκομίσει ένα τροποποιημένο Ε9 του 2011 για το οποίο "δεν γνωρίζουμε" είμαστε υπόχρεοι να το ψάξουμε περαιτέρω;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2175.

2177. Έχω μία ιδιοκτησία με δύο ακίνητα. Το ένα με έγκριση προς κατεδάφιση. Πριν από την κατεδάφιση μπορώ να εκδώσω Βεβαίωση Μηχανικού για το άλλο; Αν ναι, πρέπει να κάνω σχετική μνεία στην Τ.Ε.; Αν όχι, πρέπει να περιμένω να ολοκληρωθεί η διαδικασία κατεδάφισης; Και σε αυτήν την περίπτωση, χρειάζομαι εκ νέου τοπογραφικό;

Εάν, για το ακίνητο προς κατεδάφιση έχει γίνει υπαγωγή βάση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και έχει εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση, τότε σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019:

«*Για τη σύνταξη μεταβιβαστικής συμβολαιογραφικής πράξεως, που αφορά κατασκευή για την οποία εκδόθηκε πράξη έγκρισης εργασιών κατεδάφισης ή υποβάλλεται υπαγωγή για έγκριση εργασιών κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99 θα πρέπει πριν την συμβολαιογραφική πράξη να έχουν κατεδαφισθεί οι αυθαίρετες κατασκευές.*»

Εάν, έχει εκδοθεί κανονική οικοδομική άδεια για την κατεδάφιση δεν απαιτείται να έχει συντελεστεί αυτή. Δείτε όμως σε συνεργασία με τον συμβολαιογράφο μήπως από οικονομικής πλευράς συμφέρει να γίνει πρώτα η κατεδάφιση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

2178. Σε περίπτωση που σε ένα ακίνητο «δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια» και ταυτόχρονα «εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις της παρ. 2 του Αρθ-82», (πχ ακίνητο στο οποίο έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση ή έχουν τροποποιηθεί οι όψεις), οπότε και οι δύο επιλογές για το κείμενο της βεβαίωσης είναι απολύτως αληθείς και ορθές, ποιον από τους δύο τύπους βεβαιώσεων για μεταβίβαση πρέπει να επιλέξουμε;

Επιλέγουμε την βεβαίωση που αναφέρει ότι:
«*Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.

2179. Σε ιδιοκτησία εντός στάσιμου και προ 23 οικισμού έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια διώροφος οικία προ 75. Η οικία χωρίζεται σε δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες (ισόγειο και όροφος) το 2009 χωρίς να διανείμουν τους χώρους του οικοπέδου. Υπάρχουν όμως δυο αποθήκες στον προαύλιο χώρο οι οποίες φαίνονται σε αεροφωτογραφία του 2006. Πόσες δηλώσεις πρέπει να γίνουν για την τακτοποίηση του συνόλου των κτισμάτων;

Θα πρέπει να γίνουν τρεις (3) δηλώσεις από την στιγμή που θα γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2165.

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017,που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1777 και 1901.

2180. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού έχει ανεγερθεί αυθαίρετο κτίριο. Ιδιοκτήτες τόσο του οικοπέδου όσο και του κτιρίου σε αυτό είναι εξ' αδιαιρέτου 2 αδέλφια (κατά 50% το καθένα). Το ένα από τα αδέλφια πλήρωσε το παράβολο υπαγωγής και ξεκίνησε τη διαδικασία της ρύθμισης. Ο έτερος αδελφός (ο οποίος συναινεί στο να γίνει η ρύθμιση των αυθαιρεσιών ως συνιδιοκτήτης) λαμβάνει και ΚΕΑ. Μπορώ λοιπόν με κάποιο τρόπο να ωφεληθώ από το επίδομα ΚΕΑ του ετέρου αδελφού (αυτού που δε πλήρωσε το παράβολο) ώστε να τακτοποιήσω τα συνολικά 350 τ.μ. αυθαίρετων κατασκευών με πιο ευνοϊκό τρόπο; Να σημειωθεί ότι η κατοικία αυτή αποτελεί τη μοναδική τους κατοικία & κύρια.

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Άτομα τα οποία είναι **δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης**, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.*»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 103:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.*»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.*
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.
Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Σε κάθε περίπτωση είναι αδύνατο να εφαρμοστεί η έκπτωση για το σύνολο των 350 τ.μ. (θα πρέπει να έχει 19 παιδιά).

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1249, τις Ε/Α 1715, 1810, 1812 για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας καθώς και τις Ε/Α 1681, 1852, 2119 (2) για τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

2181. Όταν σε συνιδιόκτητη μονοκατοικία τα κριτήρια μείωσης του ειδικού προστίμου πληρούνται μόνο από ένα συνιδιοκτήτη (π.χ. μακροχρόνια άνεργος) πώς γίνεται η υπαγωγή;

Η απάντηση βρίσκεται στην παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2180.

2182. Οικοδομή δύο διαμερισμάτων χωρίς σύσταση ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες (κατά 50% έκαστος). Στην οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετα 20m2 και μία λοιπή παράβαση. Ο ένας εκ των ιδιοκτητών έχει ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%. Θα συμπληρώσω δύο φύλλα καταγραφής, 10m2 με την έκπτωση της αναπηρίας και 10m2 χωρίς την έκπτωση. Την μια λοιπή παράβαση όμως σε ποιο φύλλο θα την τσεκάρω; Σε περίπτωση που υπήρχαν δύο λοιπές παραβάσεις θα ήταν εύλογο να τσέκαρα από μία σε κάθε φύλλο (μία με τη έκπτωση της αναπηρίας και μία χωρίς);

Παρόλο που δεν υπάρχει κάποια σχετική διευκρίνιση, η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να την βάλετε στο Φ.Κ. με την έκπτωση αναπηρίας.

2183. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου από βοηθητική χρήση (χώρος στάθμευσης δεσμευμένος με συμβολαιογραφική πράξη Ν.1221/1981) σε βοηθητική (αποθήκη);

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«*Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, της παρ.7, εφαρμόζεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια και συνυπολογίζεται με τις τυχόν υπόλοιπες παραβάσεις της παρ.5 και για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμού, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ.*»

Άρα, το πρόστιμο για την περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπόγειου χώρου από χώρο στάθμευσης σε αποθηκευτικό, υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2184. Σε περίπτωση μη ύπαρξης καθορισμού αιγιαλού και ζώνης παραλίας, όπου υπάρχει μόνο η Π.Ο.Α. (προκαταρκτική οριοθέτηση αιγιαλού), σε ποιες αποστάσεις είναι δυνατή η τακτοποίηση περίφραξης σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που βρίσκεται πλησίον της θάλασσας; Ανάμεσα στο αγροτεμάχιο και την μη οριοθετημένη παραλία περνά δρόμος που δεν είναι αποτυπωμένος στη διανομή και ενώνει τα παραθαλάσσια αγροτεμάχια με τον οικισμό. Η ερώτηση αφορά το ν.4178/13, σε περίπτωση που υπάρχει διαφοροποίηση σε σχέση με το ν.4495/17.

Σύμφωνα με την περίπτωση ζ) και η) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013, απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που βρίσκεται:

«*ζ) Στον **αιγιαλό** και στον **παλαιό αιγιαλό**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής*

οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοσης της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετική οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.»

Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας (ή όταν έχει αρθεί) είναι δυνατή η υποβολή αιτήσεων με το ν.4178/2013, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι τα αυθαίρετα κτίσματα βρίσκεται **εκτός** αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης (ζώνη ξηράς) που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, όπως ορίζεται από το ν.2791/2001.

Εντός του αιγιαλού απαγορεύεται η υπαγωγή χωρίς καμία εξαίρεση, δυνάμει της παραγράφου 2ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013.

Επομένως, από την στιγμή που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας, είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών πλησίον της θάλασσας (χωρίς περιορισμό απόστασης), εφόσον αυτές βρίσκονται εκτός αιγιαλού. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕΝ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

2185. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με ρύθμιση παταριού με τον Ν.4495/17. Πρόκειται για περίπτωση ισογείου καταστήματος 100τμ με πατάρι 50τμ. Το πατάρι έχει επεκταθεί σε όλη την επιφάνειά του, με πρόσθετη κατασκευή. Την υπέρβαση δόμησης των 50τμ (ή όσων προκύπτουν σαν καθαρή επιφάνεια) την δηλώνω με μειωτικό συντελεστή 0,30; Κανονικά τα πατάρια πάνε με αυτόν τον συντελεστή, όμως κάνω το ερώτημα, γιατί υπάρχει η ακόλουθη ιδιομορφία. Μαζί με την υπέρβαση θα τακτοποιηθούν και ως λοιπές παραβάσεις κάποιες κατασκευές που έχουν γίνει (κουφώματα, σκάλα, κλπ). Στις κατασκευές αυτές (όλες εντός του χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας) περιλαμβάνεται κι ο διαχωρισμός του χώρου της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι από το υπόλοιπο κατάστημα με τοίχους γυψοσανίδας κι η δημιουργία εισόδου με πόρτα έμπροσθεν του κλιμακοστασίου αυτού. Στο άρθρο 100 όμως αναφέρει τον συντελεστή 0,30 για "εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο". Στην περίπτωσή μου, με την διαμόρφωση που έχει γίνει φαίνεται να έχει πρακτικά διαχωριστεί ο χώρος, συμβολαιογραφικά όμως δεν μπορεί να διαχωριστεί κι αποτελεί μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία και δεν μπορεί να μεταβιβαστεί ξεχωριστά. Συνεπώς, άποψή μου είναι ότι μπορώ να θεωρήσω ότι το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο κι άρα να λάβω υπόψη τον μειωτικό συντελεστή 0,30. Θεωρείτε σωστή αυτή την προσέγγιση; Αν πάλι θεωρείτε πως δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30, στην περίπτωση αυτή πάω σε κανονική υπέρβαση δόμησης χωρίς μειωτικό συντελεστή ή μπορώ να χρησιμοποιήσω συντελεστή 0,50; Γιατί στον νόμο αναφέρεται ότι "στις υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο εφαρμόζεται συντελεστής 0,50", αλλά δεν αναφέρει τίποτα για αντίστοιχη περίπτωση παταριού! Φαντάζομαι δεν το αναφέρει, επειδή δεδομένα το πατάρι δεν θεωρείται ανεξάρτητο από το ισόγειο, άρα επανέρχομαι στην άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,30, ωστόσο θα ήθελα να το επιβεβαιώσω.
Μια δεύτερη ερώτηση για το ίδιο θέμα είναι αν ορθώς έχω υπολογίσει κάποιες κατασκευές στο υπάρχον - νόμιμο πατάρι (wc και κουζίνα) ως λοιπές παραβάσεις ή θεωρείτε πως θα έπρεπε να υπολογιστεί με κάποιον άλλο τρόπο (πχ υπέρβαση δόμησης...);

Κατά τη γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, δεν δύναται να έχει εφαρμογή κανένας μειωτικός συντελεστής (ούτε ο 0,30 αλλά ούτε και ο 0,50) για την αυθαίρετη επέκταση του παταριού, καθότι ο χώρος έχει καταστεί πλέον ανεξάρτητος.

Επειδή, το πατάρι αποτελεί λειτουργικό παράρτημα και από την στιγμή που ο χώρος είναι πλέον ανεξάρτητος, θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο (ως ΥΔ) για την αλλαγή χρήσης του τμήματος του παταριού που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια. Εκτός, εάν το εμβαδόν του έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης.

2186. Υπάρχει αυθαίρετο κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή σε απόσταση <20μ από αγωγό φυσικού αερίου. Επειδή το άρθρο 89 του Ν.4495 δεν αναφέρει πουθενά την απαγόρευση υπαγωγής, η παραβίαση της απόστασης των 20μ από το κτίριο θεωρείται παραβίαση Δ η κάτι άλλο;

Στο κείμενο του νόμου δεν υπάρχει κάποια αναφορά για απόσταση από αγωγό φυσικού αερίου. Επομένως, κατά τη γνώμη μας, δεν αποτελεί παράβαση Δ ή κάποια άλλη, η τοποθέτηση αυθαίρετου τμήματος κτιρίου σε απόσταση <20 μ. από αγωγό φυσικού αερίου.

2187. Στην ε/α 2162 αναφέρετε ότι με την εγκύκλιο 2 εμπλουτίστηκε με πρόσθετες παραβάσεις(πλαγιές αποστάσεις κ.α.) η δυνατότητα δήλωσης μετατόπισης του προβλεπόμενου από την ο.α. κτιρίου και μόνο. Στην εγκύκλιο 2 γίνεται λόγος για επιπρόσθετα υπέρβαση δόμησης. Πώς γίνεται να συνυπάρχουν και το ότι εφαρμόζεται μόνο στο προβλεπόμενο κτίριο αλλά να υπάρχει δυνατότητα να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης, από την άποψη ότι το προβλεπόμενο από την άδεια κτίριο δεν έχει υπέρβαση δόμησης.

Στην Ε/Α 2162 αναφέραμε ότι με τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), έχει διευρυνθεί η δυνατότητα ένταξης στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Αλλά, μόνο όταν το κτίριο είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

Με τον όρο «προβλεπόμενο» στην οικοδομική άδεια εννοείται ότι ως προς τις διαστάσεις του και το σχήμα του, το κτίριο δεν έχει διαφορές (είναι ακριβώς όπως στην άδεια).

Επομένως, εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο με διαστάσεις 10x10 έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση, όπου τμήμα του (π.χ. εμβαδού 10 x2=20 τ.μ.) παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο Φ.Κ. να συμπληρωθεί και στο πεδίο **υπέρβαση δόμησης** το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης.

2188. Είχα ισόγειο κτίριο το οποίο τακτοποιήθηκε με το Ν.1337/83. Στη συνέχεια βγήκε άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο το οποίο όμως δεν κατεδαφίστηκε ολόκληρο αλλά ένα τμήμα του. Το 1995 βγήκε άδεια διώροφου κτιρίου που δεν δείχνει το τμήμα το οποίο δεν κατεδαφίστηκε. Αυτό το τμήμα θεωρείται νομίμως υφιστάμενο επειδή είχε τακτοποιηθεί με το Ν.1337/83 ή πρέπει να τακτοποιηθεί εκ νέου γιατί δεν είχε κατεδαφιστεί; Η μεταγενέστερη άδεια κατεδάφισης αναιρεί την προγενέστερη τακτοποίηση;

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο αλλά στην πράξη ένα τμήμα αυτού δεν κατεδαφίστηκε,
- Ότι έχει εκδοθεί το 1995 οικοδομική άδεια για διώροφο κτίριο, στην οποία δεν έχει συμπεριληφθεί το τμήμα του κτιρίου που δεν κατεδαφίστηκε,

η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί (ή εάν δύναται να νομιμοποιηθεί) εκ νέου το τμήμα αυτό.

2189. Έχω δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες έχουν διαφορά σε ένα τμήμα της κάτοψης τους γιατί η μια μπαίνει μέσα στην άλλη και δημιουργεί διαφορά στο εμβαδόν συγκριτικά με το εμβαδόν της αδείας. Το περίγραμμα της οικοδομής είναι το ίδιο οπότε δεν έχω δόμηση και κάλυψη. Πως επιλύεται αυτό; Με διαμερισμάτωση στην κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτησησυναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείταισυναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Η περίπτωσή σας αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση. Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών του ορόφου που συναινούν.

Κατά τη γνώμη μας, σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναινέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά.

2190. Σε περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης (μετατόπιση μεσοτοιχίας όμορων ιδιοκτησιών) εκ κατασκευής της οικοδομής που δεν ταυτίζεται με την Ο.Α. και τη σύσταση, μπορεί να γίνει υπαγωγή από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση του όμορου (είτε επειδή δεν βρίσκεται ή επειδή δεν επιθυμεί να δώσει τη συναίνεσή του);

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2189.

Κατά τη γνώμη μας, μόνο εάν η σύσταση ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη. Διαφορετικά, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεσή του, καθότι με βάση την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, το τμήμα αυτό του ανήκει. Καλό είναι να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου σχετικά.

2191. Στα παλιά χρόνια που έβγαιναν άδειες ενώ υπήρχαν αυθαίρετα τα οποία δεν τα έδειχναν, αυτό αναιρεί όλη την ισχύ της αδείας και τακτοποιείται όλο το κτίριο από την αρχή;

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς, μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή* ***με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»**

2192. Για να υπολογίσω τις υπερβάσεις μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας διαιρώ: τα αυθαίρετα/χιλιοστά οριζόντιας* επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου;
Παράδειγμα:
Ε οικοπέδου=1000τμ, ΣΔ=60%, Επιτρεπόμενη δόμηση: 1000*60%=600τμ
Κατοικία με άδεια=100τμ. και χιλιοστά 250/1000
Αυθαίρετη επέκταση κατοικίας 80τμ
Επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας: (250/1000)*600=150τμ
80τμ (αυθαίρετα) / 150 (επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας)=53,33%
Άρα έχω ΥΔ 50-100% της επιτρεπόμενης;
Με αυτό τον τρόπο βγάζω την υπέρβαση στην οριζόντια ιδιοκτησία;

Με το τρόπο που περιγράφετε στο ερώτημά σας,υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, η επιτρεπόμενη δόμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με βάση τα χιλιοστά της (150 τ.μ.) είναι μεγαλύτερη από το καθαρό εμβαδόν της (100 τ.μ.). Εάν, ήταν μικρότερη, θα μπορούσατε να υπολογίσετε τα ποσοστά υπέρβασης με βάση τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 579 και 2135.

2193. Μία μονοκατοικία με βάση την Ο.Α. κατασκευάστηκε το 1989 και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο. Το υπόγειο στην άδεια ξεκινά από το -1.00 και φτάνει στη στάθμη +1.50.
Κατά την αυτοψία φαίνεται ότι το υπόγειο πλέον βρίσκεται στη στάθμη του εδάφους από τις δύο πλευρές και έχει και είσοδο. Από τις άλλες δύο παραμένει εμφανισιακά υπόγειο. Ο συγκεκριμένος χώρος έχει γίνει οικία από αποθήκη και έχει κανονικά εσωτερική σκάλα να ανεβαίνεις στον υπερκείμενο όροφο. Το καθαρό ύψος του συγκεκριμένου υπογείου είναι 2.30μ.
Ερώτηση: Κατά τη δήλωση θα θεωρήσω ξεμπάζωμα από τις δύο πλευρές με αναλυτικό και υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. με μειωτικό 0,3; Θεωρείται πλέον υπόγειος ο χώρος μιας και από τις δύο πλευρές καλύπτεται από το έδαφος;

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με το εάν ο χώρος πλέον θεωρείται υπόγειος ή όχι.

Η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ. Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις, όπως αυτές αναλύονται στην Ε/Α 2038, για να θεωρηθεί υπόγειος δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή. Ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,30 εφόσον, όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας, ο χώρος δεν είναι αυτοτελής (δείτε σχετικά τις Ε/Α 1789, 1957 και1991), αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά, ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,50.

2194. Θα ήθελα παρακαλώ πολύ μία διευκρίνηση πάνω στη νομοθεσία τακτοποίησης αυθαιρέτων Ν.4495/17 για το εξής:
Στο άρθρο 96, κατηγορία αυθαιρεσίας 3, ζζ αναφέρει:
«δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού»
με διευκρίνηση «Στις δεξαμενές νερού εμπίπτουν οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων, οι δεξαμενές πυρόσβεσης, υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού, ενώ δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.»
Το ερώτημά μου είναι εάν περιλαμβάνονται και οι δεξαμενές πόσιμου νερού, απλά για συλλογή τις οποίες χρησιμοποιούν ευρέως στα νησιά λόγω προβλημάτων υδροληψίας.
Αναφέρει στη νομοθεσία δεξαμενές νερού αλλά στη διευκρίνηση επεξεργασίας νερού. Θεωρείτε πως εάν πρόκειται για απλές δεξαμενές για αποθήκευση νερού και όχι για επεξεργασία πως θα πρέπει να ενταχθούν και αυτές προς τακτοποίηση?
Επίσης το υλικό κατασκευής δε μας ενδιαφέρει (πλαστική ή μεταλλική)? Επίσης μας ενδιαφέρει το εάν είναι πάνω σε κάποια βάση ή όχι (πχ. μεταλλική).

Όλες οι δεξαμενές πόσιμου νερού που είναι υπόγειες μπορούν να ενταχθούν στην περίπτωση ζζ της Κατηγορίας 3. Εάν είναι υπέργειες, μπορούν να ενταχθούν εφόσον είναι κλειστές. Διαφορετικά, θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί το πρόστιμό τους με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το υλικό κατασκευής δεν παίζει κάποιο ρόλο στο πρόστιμο. Σε περίπτωση που είναι πάνω σε κάποια βάση, θα πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό το πρόστιμο για την βάση.

2195. Σε συνέχεια της 2169 ερωτοαπάντησης σχετικά με την κατασκευή διαφορετικής στέγης μορφής και ύψους από την εγκεκριμένη σε πολυκατοικία, να συμπληρώσω ότι προβλεπόταν η κατασκευή στέγης διαφορετικής και μη προσβάσιμης από το κλιμακοστάσιο της οικοδομής, δηλαδή προβλεπόταν ένας τελείως κλειστός μη προσβάσιμος χώρος μέσα στην στέγη που ήταν και πολύ χαμηλός. Υπολογίζω και πάλι με αναλυτικό;

Το σκεπτικό πίσω από τον τρόπο υπολογισμού με αναλυτικό, της παράβασης που περιγράφεται στην Ε/Α 2169, βασίζεται στο ότι:

- Η οικοδομική άδεια προέβλεπε την κατασκευή της στέγης.
- Ο χώρος της στέγης δεν έχει κάποια εγκατεστημένη χρήση. Ούτε καν βοηθητική (π.χ. ως αποθήκη)
- Το πρόστιμο για αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Εγκύκλιος 2/31.5.2019 – διευκρινήσεις για την παρ. 5 του άρθρου 100).

2196. Σε οροφοδιαμέρισμα Α ορόφου (ισόγειο + τρεις όροφοι) έχει κλείσει ο φωταγωγός (έχει προστεθεί πλάκα δαπέδου) και έχει μεγαλώσει ο εξώστης (με μεταλλική κατασκευή) προς την πλευρά του ακαλύπτου κατά 1 μ σε πλάτος. Η Ο.Α. είναι του 1969 (ισόγειο + Α όροφος). Το 2001 προστέθηκαν δύο ακόμη όροφοι (οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4014)και έκλεισε με πλάκα η οροφή του Α ορόφου του φωταγωγού. Υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών του 2000 τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών (1.ισόγειο, 2.Α όροφος και 3. Β και Γ όροφος) Στην Ο.Α. του 1969 (ισόγειο + Α' όροφος), στην πίσω όψη της ΟΑ έχει προσμετρηθεί και η επιφάνεια του φωταγωγού στην δόμηση. Και οι δύο αυθαιρεσίες έγιναν το 2001 (μαζί με την κατασκευή της μεζονέτας του Β και Γ ορόφου).
1. Είναι δυνατός ο υπολογισμός του προστίμου με έναν μόνο αναλυτικό και για τις δύο παραβάσεις, χωρίς τετραγωνικά υπέρβασης δόμησης (φωταγωγός)?
2. Χρειάζεται συναίνεση του 51%?
Η τακτοποίηση αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία του Α' ορόφου.

1. Από την στιγμή που ο φωταγωγός έχει προσμετρήσει στην δόμηση, θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση (Δείτε σχετικά την Ε/Α1940)

2. Διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Στην περίπτωση που η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 όπως ισχύει και η οποία αναφέρει ότι:

  «*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.*»

  Άρα, ναι μεν για την τακτοποίηση δεν απαιτείται συναίνεση, για την αλλαγή της σύστασης όμως δε απαιτείται η συναίνεση του 100%.

- Εάν η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση προφανώς και δεν απαιτείται συναίνεση.

2197. Ακίνητο έχει υπαχθεί οριστικά στο Ν.4178/2013.Ηαυθαιρεσία αφορούσε προσθήκη κύριας χρήσης σε ισόγειο 5μ2. Σήμερα ο ιδιοκτήτης θέλει στο ίδιο ακίνητο να τακτοποιήσει μια αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση 50μ2 την οποία δεν έκανε (δεν τακτοποίησε) το 2015 που σημειωτέων υπήρχε. Μπορώ να υποβάλλω αίτημα υπαγωγής του ακινήτου στον Ν.4495/2017 ώστε να τακτοποιηθεί και αυτή η αυθαιρεσία (αλλαγή χρήσης).Με ποιο τρόπο μπορώ να τακτοποιήσω αυτή την αλλαγή χρήσης η οποία προϋπήρχε του 2011;

Η μία λύση είναι να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε υπαγωγή και να προσθέσετε και την αλλαγή χρήσης. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054.)

Η άλλη λύση είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η προσθήκη της αλλαγής χρήσης.

Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση του ν.4495/2017 μόνο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (Δείτε σχετικά και την παρακάτω Ε/Α 2198).

2198. Επιτρέπεται στο ίδιο ακίνητο να έχουμε δυο διαφορετικές δηλώσεις του Ν.4495/2017;
Σε εκτός σχεδίου έχω δύο οικοδομές. Μία διώροφη και μία ισόγεια χωρίς επαφή. Στην διώροφη υπάρχουν τακτοποιήσεις Ν.4495/17.Η Ισόγεια και ανεξάρτητη κατοικία έχει αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης είναι ίδιος. Τώρα θέλει να κάνει σύσταση οριζόντιας και κάθετης και θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες της ανεξάρτητης ισόγειας κατοικίας για να μεταβιβάσει. Μπορεί να το κάνει μια νέα τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017; Δεν θέλω να επαναφέρω την αρχική δήλωση γιατί το πρόστιμο περνά το 20% και θέλει να μπλέξει με επιτροπές γιατί θέλει σύντομα να κάνει μεταβίβαση.

Όπως, έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, από την στιγμή που στο ακίνητο δεν υπάρχει σύσταση, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση τακτοποίησης (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017).
Άρα, η μόνη λύση είναι η επαναφορά της αρχικής δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και η προσθήκη όλων των αυθαιρεσιών επί του αγροτεμαχίου.

2199. Σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή (ισόγειο και Α όροφο) με μελλοντική δόμηση στον Β όροφο(δικαίωμα υψούν 150μ2) έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετης προσθήκης χώρου στο ισόγειο 20μ2 –αύξηση του Εμβαδού Ισογείου κατά 20μ2. Στο συγκεκριμένο ακίνητο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία Προ 30 ετών. Οι ιδιοκτήτες ανά όροφο είναι διαφορετικά πρόσωπα. Το ερώτημα είναι: τα τετραγωνικά μέτρα της τακτοποίησης θα υπολογιστούν στη συνολική δόμηση του ακινήτου; Με ενδιαφέρει να δω τι μπορώ να δομήσω τώρα που θέλω να εκδώσω Ο.Α .150Μ2 Ή 150-20 =130Μ2

Δείτε σχετικά την Εγκύκλιο ΓΓΧΑΠ/οικ.925/24.02.2014.

2200.Έχω περίπτωση κτιρίου προς τακτοποίηση με οικ. Άδεια του1990, το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Εκτός των άλλων, τμήμα του βρίσκεται εντός της υποχρεωτικής απόστασης Δ=15μ (σύμφωνα με την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης). Συγκρίνοντάς το με το κτίριο που αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης, προκύπτει πως τα περιγράμματα του υφιστάμενου και του εγκεκριμένου κτιρίου ταυτίζονται στο μεγαλύτερο μέρος τους και βρίσκονται και τα δύο εντός τη υποχρεωτικής απόστασης των 15μ (Τα όρια του γεωτεμαχίου δεν έχουν αλλάξει). Να σημειωθεί ότι στο διάγραμμα κάλυψης δεν αναγράφεται η απόσταση του κτιρίου από τα όρια, ενώ στο τοπογραφικό σκαρίφημα στο στέλεχος της οικ. Άδειας σημειώνεται η παραπάνω απόσταση ότι είναι 15μ. Πως θεωρείτε πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παράβαση εντός του Δ; Συγκρίνοντας το υφιστάμενο κτίριο με αυτό στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης όπου το νόμιμο κτίριο έχει σχεδιαστεί εντός των 15μ ή θεωρώντας αυθαίρετο ολόκληρο το τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου που βρίσκεται εντός Δ αγνοώντας την προφανώς λανθασμένη σχεδίαση του κτιρίου στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης;

Ανάλογες περιπτώσεις υπάρχουν πλείστες ανά την επικράτεια. Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές πληροφορίες και να γίνει μία προσέγγιση του θέματος, όπως έχουμε κάνει και σε παλαιότερες Ε/Α.

Προφανώς και η κάθε περίπτωση έχει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και δεν μπορεί να δοθεί ένας μπούσουλας.

Ανάκληση διοικητικών πράξεων. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Υπάρχει γενικά η αρχή ότι η ανάκληση μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρόνου. Ο χρόνος αυτός είθισται να εκτιμάται στα 5 έτη.

Ανάκληση οικοδομικής άδειας μπορεί να υπάρξει και μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφόσον συντρέχουν λόγοι από άποψης προστασίας του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος και ανάλογα με τη σοβαρότητα των πολεοδομικών διατάξεων που έχουν παραβιαστεί. Η παρέλευση λοιπόν μεγάλου χρόνου από την έκδοση οικοδομικής άδειας ΔΕΝ αποτελεί εγγύηση της μη μελλοντικής της ανάκλησης. Ο τρόπος αντιμετώπισης μια τέτοιας περίπτωσης έχει να κάνει ΚΑΙ με τις μελλοντικές επιθυμίες του ιδιοκτήτη για περαιτέρω εκμετάλλευση του οικοπέδου/γηπέδου.

Ο ν.4495/2017 είναι ξεκάθαρος ότι δηλώνονται όσα τετραγωνικά δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί (Παράρτημα Α).

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Ολοκληρώνοντας το μέρος αυτό, θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι υπάρχει και το άρθρο 110 του ν.4495/2017, το οποίο ίσως να μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα υπάρχει νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία θα έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των

σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσης του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί…

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1759, 1821, 1963, 2001 και 2004.

2201. Θα ήθελα την βοήθεια σας σχετικά με Παράρτημα Α και συγκεκριμένα το ΟΧΙ στο τετραγωνίδιο της ύπαρξης οικοδομικής άδειας.
Πρόκειται για μονοκατοικία εντός οικισμού για την οποία βγήκε Ο.Α. το 1982, αλλά η κατοικία ενώ κατασκευάστηκε σε άλλη νόμιμη θέση (έχει κρατήσει Δ), το περίγραμμα ταυτίζεται μόνο σε 2 πλευρές και διαφοροποιείται σε σχήμα και διαστάσεις στις άλλες, καθώς επίσης έχει αλλάξει και η εσωτερική διαρρύθμιση. Σε τετραγωνικά δεν υπάρχει μεγάλη διαφορά, στην κάλυψη όμως έχω πολλές διαφορές λόγω διαφορετικού σχήματος της κάτοψης.
Θεωρώ ότι πρέπει να δηλώσω ΟΧΙ στην ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ωστόσο δεν ξέρω τι να κάνω με τις αυθαιρεσίες , μπορώ να θεωρήσω ότι είναι χωρίς άδεια μόνο για τα τετραγωνικά που μένουν αφού αφαιρέσω τα τετραγωνικά κάτοψης που έχουν βγει με την Ο.Α.; και τι κάνω με την κάλυψη στα σημεία που διαφοροποιείται το περίγραμμα;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a. *Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.*
b. *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.*
c. *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:*
    i. *Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια*
    ii. *Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια*
    iii. *Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.*

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Στην περίπτωσή σας, μόνο εφόσον από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, θα επιλέξετε το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Εάν, δηλαδή, δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας.

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Άρα, για τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Προφανώς, το τμήμα του παραβιάζει την πλάγια απόσταση θα χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή.

2202. Έχουμε κτίσμα όπου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά έχει μετά από μετακίνηση πατήσει σε πλάτος d μέσα στην υποχρεωτική πλάγια απόσταση.
Έχουμε άλλο κτίσμα ίδιας κατόψεως με το προηγούμενο, που όμως αυτό επεκτάθηκε κατά την επιφάνειά του μέσα στην πλάγια απόσταση, κατά πλάτος d όπως και το προηγούμενο.
Εκτός από την παράβαση της πλάγια απόστασης, το πρώτο κτίσμα έχει την προβλεπόμενη κάλυψη/δόμηση, το δεύτερο έχει υπέρβαση κάλυψης/δόμησης.
Το πρόστιμο της πρώτης και της δεύτερης περίπτωσης είναι ίδια;
Λαμβάνουμε και στις δύο περιπτώσεις τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, εκτός από τον συντελεστή καταπάτησης πλάγιας απόστασης;

Για την πρώτη περίπτωση θα ελεγχθεί εάν εμπίπτει στην περίπτωση ιιδ της Κατηγορίας 3, η οποία αφορά:

«*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα.

Έστω ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει διαστάσεις 10x10 και τμήμα αυτού εμβαδού 20 τ.μ. παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ λόγω μετακίνησης του σε σχέση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής άδειας, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο ΦΚ να συμπληρωθεί και στο πεδίο υπέρβαση δόμησης το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης. Όπως, έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2076, ως ποσοστό για την ΥΔ στο συγκεκριμένο ΦΚ θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης» και δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075, 2076, 2078, 2162 και 2187.

Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιιδ της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή παραβιάζει.

Για την δεύτερη περίπτωση, προφανώς το αυθαίρετο τμήμα θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση πλάγιας απόστασης.

Άρα, το πρόστιμο για τις δύο περιπτώσεις δεν θα είναι το ίδιο.

2203. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα με αλλαγές στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των όψεων σε κτίριο το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ και βρίσκεται σε ιστορικό τόπο με χαρακτηρισμένη όψη ως έργο τέχνης σύμφωνα με το ΥΠΠΟ; Μπορούμε δηλαδή να βασιστούμε στην εξαίρεση της περίπτωσης θ, της παρ.2, του άρθρου 82 (τροπ. ΦΕΚ101/ Α'/2018), με τη σχετική μνεία στη βεβαίωση;

Η περίπτωση θ, της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, όπως ισχύει αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

…

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ»

Η παράγραφος 3 του άρθρου 81, αναφέρει ότι:
«*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.*»

Άρα, δεν δύνανται για την περίπτωσή σας να έχει εφαρμογή η περίπτωση θ της παραγράφου 2 του άρθρου 82. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2204. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα σε κτίριο που είναι χαρακτηρισμένο διατηρητέο και έχει γίνει τακτοποίηση για τις αυθαιρεσίες του από άλλο μηχανικό χωρίς να το θεωρήσει διατηρητέο και χωρίς να ακολουθήσει τη διαδικασία του άρθρου. 117;

Είναι αλήθεια ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώνουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Για την περίπτωσή σας και επειδή πρόκειται για σοβαρό λάθος, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση. Θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής, να υποβληθεί αίτημα για αλλαγή της επιλογής του πεδίου «Παραδοσιακό – Διατηρητέο» και να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη από τον νόμο διαδικασία.

2205. Σε οικόπεδο είναι χτισμένη τριώροφη οικοδομή με οικοδ. άδεια, υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, και ανήκει σε 6 ιδιοκτήτες. Κάποια από τα διαμερίσματα έχουν διάφορες αυθαιρεσίες.

Ο πελάτης μου, μου ζήτησε την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών στη δική του ιδιοκτησία. Έχει όμως και μια αποθήκη στον περιβάλλοντα χώρο κατηγορίας 3, μπορώ να την βάλω στην ίδια αίτηση υπαγωγής με τις άλλες αυθαιρεσίες της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας ή πρέπει να ελεγχθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι στο ακίνητο; Στη σύσταση τα χιλιοστά έχουν μοιραστεί στις κατοικίες και στον μελλοντικό όροφο.

Για το παραπάνω ακίνητο, το τοπογραφικό της αδείας (άδεια το 1974) περιγράφει οικόπεδο μεγαλύτερο από αυτό που υπάρχει σήμερα. Έγινε κάποια στιγμή κατάτμηση σε μικρότερα οικόπεδα τα οποία και αυτά είναι άρτια και οικοδομήσιμα, (σημερινή κατάσταση). Οι αυθαιρεσίες προ του 2011, χωρίς όμως να μπορώ με κάποιο τρόπο να αποδείξω πως είναι με την κατασκευή της οικοδομής, θα πρέπει να κλικάρω το κουτάκι χωρίς οικοδομική άδεια;

Η παράγραφος 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

«*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.*»

Εάν η αποθήκη χρησιμοποιείται μόνο από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωση που θα κάνετε για το διαμέρισμα.

Διαφορετικά, εάν αποτελεί κοινόχρηστη αποθήκη θα πρέπει να συμπεριληφθεί σε ξεχωριστή δήλωση που θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες επί των κοινοχρήστων ή σε μια κοινή δήλωση για το σύνολο των ιδιοκτησιών.

(Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863, 1898, 2125).

Σχετικά με το τελευταίο σας ερώτημα, από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση, θα πρέπει σύμφωνα με το Παράρτημα Α να επιλέξετε ότι ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2206. Σε οικόπεδο κάτω των 2000 κατοίκων που είναι και παραδοσιακός οικισμός, οι αυθαίρετες κατασκευές αποδεδειγμένα έχουν ολοκληρωθεί προγενέστερα της κήρυξης σε παραδοσιακό οικισμό, πρέπει να αποσταλεί θέμα ή όχι στην επιτροπή αυθαίρετων για παραδοσιακούς οικισμούς σύμφωνα με τη παρ. 2 του άρθρου 116.

Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητική πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού δεν απαιτείται η διαδικασία της επιτροπής που περιγράφεται στο άρθρο 116. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2085.

2207. Στις ε/α 2162 και 2187 αναφέρετε ότι το εδάφιο "υπέρβαση δόμησης" προστέθηκε στο εδάφιο της παρ. ιδιδ) της εγκύκλιο 2 επειδή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα δεν υπάρχει άλλος τρόπος να δηλώσεις παραβίαση πλαγίων ή Ο.Γ. αλλά η εγκύκλιος 2 την αναφέρει (την υπέρβαση δόμησης) σαν 'τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων'.

Επίσης η λέξη "προβλεπόμενο" υπάρχει στο νόμο, αλλά στην εγκύκλιο αναφέρεται μόνο στην τελευταία παράγραφο για την επιλογή του συντελεστή 1 του παραρτήματος Α, ενώ στις πιο πάνω παραγράφους η εγκύκλιος το αναφέρει απλά 'κτίριο', δεδομένου ότι η εγκύκλιος 'εμπλουτίζει' τον νόμο με νέες δυνατότητες.

Ο κανόνας είναι ότι μια Εγκύκλιος έχει ως σκοπό την παροχή διευκρινήσεων και οδηγιών και όχι να διευρύνει τον νόμο. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς για το πως θα ενεργήσετε εφόσον έχετε διαφορετική άποψη για το συγκεκριμένο θέμα.

Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω.

2208. Αντιμετωπίζω ένα θέμα που έχει να κάνει με τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση της κατηγορίας και των ποσοστών υπέρβασης, κάτι που ακόμα μπερδεύει πολλούς από εμάς. Εξετάζω ένα ισόγειο κατάστημα εντός σχεδίου το οποίο έχει νόμιμα μέτρα σύμφωνα με τη σύσταση και την άδεια Ε = 85 m2 και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:

1. Αυθαίρετο πατάρι Ε = 20 m2 το οποίο εντάχθηκε στον ν. 3843/10.

2. Επέκταση υπογείου Ε = 30 m2 αλλά στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής, κάτω από το κατάστημα που εξετάζω

και επιπλέον λόγω των διαφορετικών σταθμών της οικοδομής, από την ανατολική πλευρά το κατάστημα είναι ισόγειο και από τη δυτική συνορεύει με τμήμα του κτηρίου που είναι χαρακτηρισμένο υπόγειο αλλά στην πραγματικότητα ενοποιήθηκε με το ισόγειο κατάστημα (άλλαξε τη χρήση του από βοηθητικό χώρο σε κύριο) εμβαδού Ε = 35 m2 και επικοινωνεί μαζί του με 3 σκαλοπάτια που οδηγούν εκεί. Η ενοποίηση έγινε στην κατασκευή - καταργήθηκε το τοιχείο που διαχώριζε τους χώρους και το τμήμα υπογείου ενώθηκε με το κατάστημα.

για να υπολογίσω την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ του ακινήτου πως πρέπει να προχωρήσω;

1. σε περίπτωση που δεν κάνω υπαγωγή το πατάρι ώστε να προσμετρήσουν τα χρήματα που είχε δώσει ο πελάτης στο πρόστιμο, η επιφάνεια του παταριού σύμφωνα με τον νόμο και την εγκύκλιο θα προσμετρήσει για να βρω την κατηγορία. Όμως στην αμέσως επόμενη πρόταση λέει ότι "δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια." θα αθροιστεί η επιφάνεια του παταριού ή όχι?

2. αν κάνω δήλωση με όλα τα αυθαίρετα ξανά, δηλωμένα και μη, έτσι όπως καταλαβαίνω από την ερμηνεία του νόμου είναι ότι δε θα μετρήσει το αυθαίρετο πατάρι και η επέκταση του κάτω υπογείου αφού δεν δημιουργούνται αυτοτελείς χώροι και είμαι εντός σχεδίου. Συμφωνείτε?

3. Από την άλλη, στο άρθρο 96, παρ. δ για κατηγορία 4 και υποπαράγραφος γγ, αναφέρει ο νόμος ότι ούτε η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (υπόγειο σε κατάστημα) εμβαδού Ε = 35 m2 θα μετρήσει για τον υπολογισμό της κατηγορίας αφού είμαι εντός σχεδίου και η χρήση επιτρέπεται στην περιοχή. Καταλαβαίνω σωστά;

Στη συνέχεια και όσο αφορά στην εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων θα αθροίσω τις επιφάνειες των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή το πατάρι, την αλλαγή χρήσης και ΟΧΙ το υπόγειο κάτω από το κατάστημα που παραμένει βοηθητικός χώρος και επικοινωνεί με το πάνω μέρος με εσωτερική σκάλα. Συμφωνείτε;

1 & 2. Ο νόμος αναφέρει στην Κατηγορία 4 ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Άρα, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και ο χώρος του αυθαίρετου παταριού αλλά και αυτός της επέκτασης του υπογείου βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους δεν θα προσμετρηθούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας. Αυτό ισχύει είτε γίνει συμψηφισμός του προστίμου είτε όχι.

3. Για τον χώρο εμβαδού 35 τ.μ. όπου ήταν χαρακτηρισμένος υπόγειος βοηθητικός με βάση την άδεια αλλά στην πράξη έχει ενοποιηθεί με το κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας αφού λόγω της συνένωσή τους δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως υπόγειος. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1946)

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας

χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Άρα, θα υπολογιστεί ο χώρος του παταριού (Ε=20 τ.μ.) και η αλλαγή χρήσης (Ε=35 τ.μ.), όπως σωστά αναφέρετε.

Επισημαίνουμε, ότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 100:

«*Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Στην παραπάνω περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να αναγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένου της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας για διευκόλυνση των διοικητικών πράξεων που θα απαιτηθούν στο μέλλον (π.χ. δήλωση Ε9, συμβόλαιο κ.α.).

2209. Σε ακίνητο που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής (εντός σχεδίου) και με ολοκληρωμένες στην Α και Β φάση του Ν.1337/1983 πρέπει να δηλωθεί ξανά με τον Ν.4495/2017 ή καλύπτεται από τη δήλωση του Ν.1337/1983 για βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1749 και 2070.

2210. Ένα ακίνητο κατασκευής του 1978 που έχει ολοκληρωθεί η Α και Β φάση που προέβλεπε ο Ν.1337/1983 σε περιοχή εκτός σχεδίου, αν πρέπει να ρυθμιστεί ξανά με το Ν.4495/2017 ώστε να δώσω βεβαίωση μηχανικού για την μεταβίβαση;

Το ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, ανήκει στη ζώνη Α απολύτου Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003. Το ακίνητο προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003, εκτός από ένα τμήμα του με εμβαδό 1,40 τμ πού προστέθηκε μεταγενέστερα πιθανόν μετά το έτος 2003.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 παρ. ιγ περί προστατευόμενων περιοχών; (επειδή προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003)

Το τμήμα των 1,40τμ μήπως δεν μπορεί να ρυθμιστεί με Ν.4495/2017 και πρέπει να καθαιρεθεί λόγω του ότι κατασκευάστηκε μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Στο ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, έχουν γίνει κάποιες κατασκευές λοιπών πολεοδομικών παραβάσεων όπως πέργκολες με κεραμοσκεπή, στηθαία δώματος, μεταλλική κλίμακα προς το δώμα κτλ. που δεν μπορούν να πιστοποιηθούν από αεροφωτογραφίες ότι έγιναν προ του Διατάγματος ΦΕΚ 121 Δ/ 2003 Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής που εμπίπτει το ακίνητο.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 για τις παραπάνω λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις που πιθανόν έγιναν μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2209 για το πρώτο ερώτημά σας.

Για το δεύτερο ερώτημά σας.

Σύμφωνα με την περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89,

απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν.3937/2011 ***ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης***.

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική* ***άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***»

Με βάση τα παραπάνω, από την ισχύ του ΦΕΚ-121/Δ/24-01-2003 «Καθορισμός Ζωνών προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας στην Ζώνη Α. Επομένως, για την περίπτωσή σας δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί προ της ισχύος του ΦΕΚ-121/Δ/2003. Οι υπόλοιπες θα πρέπει να κατεδαφιστούν.

2211. Πως πιστοποιείται ότι έχουν ολοκληρωθεί οι Α και Β φάση του Ν.1337/1983;

Έχω σε φωτοτυπίες τα δικαιολογητικά που απαιτούσε ο Ν.1337/1983 για την Α και Β φάση χωρίς όμως να έχω έγγραφο που να λέει αναστολή κατεδάφισης. Αποδεικνύεται ότι έχει ολοκληρωθεί η Β φάση του Ν.1337/1983 από τα δικαιολογητικά που έχω απλά, ή έπρεπε να έχω και κάποιο έγγραφο που να λέει Β φάση αναστολή κατεδάφισης;

Θα πρέπει να κάνετε μια έρευνα στην αρμόδια ΥΔΟΜ και να ελέγξετε το βιβλίο καταχωρήσεων ώστε να δείτε εάν υπάρχει σχετική καταχώρηση και να αναζητήσετε τον φάκελο.

Ο ν.1337/1983 περιλάμβανε 3 φάσεις:

Α. Φάση:

Εντός χρονικού διαστήματος 3 μηνών έπρεπε οι αυθαιρετούχοι να υποβάλλουν αίτηση (μαζί με παράβολο και φωτογραφίες), ώστε να έχουν δικαίωμα να συμμετάσχουν στις δύο επόμενες φάσεις.

Β. Φάση:

Οι αυθαιρετούχοι υπέβαλλαν πλήρη σχέδια (τοπογραφικό, αρχιτεκτονικά, κτλ), δήλωση αντοχής και 10% του προστίμου που προέκυπτε, το οποίο ήταν σχετικά χαμηλό, με «αντάλλαγμα» τη σύνδεσή τους στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και την αναστολή της κατεδάφισης τους.

Γ. Φάση:

Μετά από την καταβολή του υπολοίπου του προστίμου και μόνο για τα αυθαίρετα που ήταν εντός σχεδίου, λαμβανόταν απόφαση νομάρχη για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση.

2212. Εκδόθηκε οικοδ. άδεια προσθήκης βάσει τοπογρ. διαγράμματος οικοπέδου κατά δήλωση του ιδιόκτητη. Η δόμηση εξαντλήθηκε και η άδεια υλοποιήθηκε, αλλά διαπιστώθηκε (και το αποδέχεται πλέον κι ο ιδιοκτήτης) ότι το εμβαδόν (και το περίγραμμα) του οικοπέδου είναι μικρότερο (κατά 30 μ2). Η προσθήκη δεν θίγει το (πρώην) αμφισβητούμενο τμήμα του οικοπέδου. Με ΣΔ του οικοπέδου 0,8 , η ΥΔ που θα υπολογιστεί θα είναι 30*0,8=24 μ2, ή τίθεται θέμα εγκυρότητας της άδειας (λόγω έκδοσης με ψευδή στοιχεία), οπότε το σύνολο της προσθήκης (80μ2) θα πρέπει να θεωρηθεί αυθαίρετο; Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η άδεια είναι ακόμα σε ισχύ (δεν έχει ακόμη θεωρηθεί από την πολεοδομία, αλλά προφανώς δεν μπορεί να αναθεωρηθεί, λόγω της υπέρβασης δόμησης).

Ελέγξτε αρχικά εάν εμπίπτετε στην περίπτωση της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«*β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :*

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Σχετικά με την εγκυρότητα της άδειας έχουμε αναφερθεί εκτεταμένα σε πολλές από τις προηγούμενες Ε/Α (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2200). Είναι δύσκολο να σας δώσουμε μια σαφή απάντηση για το πως να κινηθείτε διότι δεν γνωρίζουμε το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου, την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, την ημερομηνία ανέγερσης της προσθήκης.

2213. Θα ήθελα να με ενημερώσετε αν υπάρχει κάποιο έγγραφο ή εγκύκλιος που να διευκρινίζει αυτό που επικαλείστε στην 1525 ερωταπάντηση σας στο σημείο που αναφέρεται ότι: «Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά «και βρίσκονται σε οικισμούς» περιλαμβάνει το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)»
Στην περίπτωσή μου πρόκειται για κτίριο κατοικίας κατασκευασμένο πριν το 1983, το οποίο σήμερα βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού με το ΠΔ/24-5-1985. Στην υπ’ αριθμ. Γ.35468/1417/1983 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ292Δ’/1983) αναφέρεται ως Οικισμός η έδρα της τότε κοινότητας ο οποίος δεν ήταν τότε οριοθετημένος σαν προ του 1923 ή σαν στάσιμος οικισμός [κέντρο και ακτίνα 800μ]. Με το ΠΔ/24-5-1985 οριοθετήθηκαν τρεις οικισμοί στην τότε κοινότητα, ένας με την ονομασία της τότε κοινότητας και άλλοι δύο με ονομασία τα τοπωνύμια τους (τοπωνύμια συνοικισμών), σε έναν εκ των οποίων βρίσκεται και η κατοικία.
Πρέπει να γίνει ρύθμιση στα πλαίσια εφαρμογής του Ν4495/2017 της κατοικίας που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού που δεν «ονοματίζεται» στην παραπάνω απόφαση; Επίσης, τι ισχύει για κατοικίες που κατά την οριοθέτηση με το ΠΔ/24-5-1985 έμειναν εκτός των ορίων κάποιου οικισμού; Ήταν δυνατό ένας ιδιοκτήτης μιας κατοικίας το 1983 να γνώριζε αν η κατοικία του θα έμενε εκτός της οριοθέτησης του οικισμού για να υποβάλει δήλωση αυθαιρέτου κατά τις διατάξεις του Ν.1337/83, αφού η οριοθέτηση έγινε μετέπειτα;

Δυστυχώς, δεν μπορούμε να βρούμε την απόφαση ερμηνείας του Υπουργείου για το λόγο αυτό δεν είχε αναφερθεί και στην Ε/Α 1525.

Κατά την γνώμη μας, εφόσον αναφέρεται ως οικισμός στην υπ’ αριθμ. Γ.35468/1417/1983 (ΦΕΚ-292/Δ/1983) η έδρα της τότε κοινότητας, τότε (σύμφωνα και με τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1525) το σύνολο των διοικητικών ορίων θεωρείται ως στάσιμος οικισμός.

Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρεται στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ’ αυτών. Τα παραπάνω δε συνεπάγονται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες. Άρα, υπάρχει η δυνατότητα να υπαχθούν στο ν.4495/2017 και λόγω παλαιότητας (Κατηγορία 1 ή Κατηγορία 2) να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες.

Ισχύει ότι αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/1983 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το ν.1337/1983, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν τώρα. Γενικά, όσα αυθαίρετα δηλώθηκαν ή θεωρούνται ως δηλωθέντα με το ν.1337/1983, αν είναι εκτός σχεδίου θεωρούνται ότι έχουν αναστολή κατεδάφισης. Αν ήταν εντός σχεδίου το 1983 ή αν έχουν ενταχθεί σήμερα στο σχέδιο θα πρέπει να έχουν κριθεί ή να κριθούν σήμερα με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις του άρθρου 16 (γ φάση) του ν.1337/1983.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1901.

2214. Κτήριο (ισόγειο, πρώτος, δεύτερος) εντός σχεδίου πόλεως έχει τις παρακάτω αυθαιρεσίες:
1. Κλείσιμο Η/Χ επιφάνειας 97 τ.μ. μικρότερης από 80% σε σχέση με την επιτρεπόμενη δόμηση (έχει περαιωθεί η διαδικασία με Ν.3843/10)
2. Δημιουργία απόληξης κλιμακοστασίου επιφάνειας 9 τ.μ
3. Κλείσιμο σκάλας που ήταν ανοικτή στην άδεια. Επιφάνεια κάτοψης σκάλας 8 τ.μ. Άρα για ισόγειο, τον 1ο και τον 2ο συνολικά 24 τ.μ.
Μιας και οι Η/Χ δε θα συμπεριληφθούν στα τετραγωνικά των υπερβάσεων έχουμε υπέρβαση δόμησης 9 τ.μ. για την απόληξη του κλιμακοστασίου και 24 τ.μ. για τη σκάλα. Παίρνουν μειωτικό συντελεστή αυτές οι παραβάσεις;

Για την εύρεση του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνουν μέρος μόνο τα 97 τ.μ. των Η/Χ καθώς η απόληξη του κλιμακοστασίου και το κλείσιμο της σκάλας δε θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης.
Για την εύρεση της κατηγορίας δε θα μετρήσουν οι Η/Χ γιατί έχει περαιωθεί η διαδικασία με το Ν.3843/10 και επίσης δε θα μετρήσει ούτε το κλείσιμο της σκάλας γιατί με το ΝΟΚ δε μετράει στη δόμηση. Οπότε ο υπολογισμός για την κατηγορία θα γίνει μόνο με τα 9 τ.μ. της απόληξης του κλιμακοστασίου.
Είναι σωστές οι παραπάνω θεωρήσεις;
Τέλος ο ίδιος συλλογισμός ισχύει και για την Υ.Δ. αλλά και για την Υ.Κ. τόσο για την περίπτωση της εύρεσης του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου όσο και για τον καθορισμό της κατηγορίας. Σωστά;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η **αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου**, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.*»

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το κλείσιμο της σκάλας δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενους νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055.

Επομένως, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι έχουν περαιωθεί με τον ν.3843/2010 και η κλειστή σκάλα γιατί δεν είναι χώρος κύριας χρήσης. Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης είναι <50% και ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης <20%.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, ομοίως δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι δεν υπερβαίνουν το 80% της επιτρεπόμενης δόμησης και η σκάλα εφόσον δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης ακινήτου.

2215. Κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης, η οποία σε επιφάνεια υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες, έχει μόνον υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο της περιοχής. Μπορεί να πάρει την μείωση των κατοίκων Θράκης για την Υ.Υ.;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*
Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.*»

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Εάν π.χ. το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας είναι 150 τ.μ. και το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 είναι 100 τ.μ. (70+2x15 για δύο τέκνα), τότε η ΥΥ για τα 100 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1ο ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 50 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2ο ΦΚ).

2216. Κάνω υπαγωγή σε πελάτη μου που έχει στην κατοχή του 2 βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια. Το ένα κτήριο έχει εγκεκριμένες διαστάσεις σύμφωνα με την άδεια 12 x 30. Στην πραγματικότητα οι διαστάσεις παρουσιάζουν μια απόκλιση στο μήκος της μικρής πλευράς, όπου από 12 m έχει γίνει 12,20. Η απόκλιση αυτή είναι οριακά έως 2% που ορίζει ο νόμος, αλλά μέσα σε αυτήν. Επιπλέον δεν υπάρχει και η οδηγία ότι η διάσταση να είναι μεν μέχρι 2% αλλά το πολύ μέχρι 20 εκατοστά, οπότε κρατάμε το όριο 2%. Στην αποτύπωση που θα κάνω θα πρέπει να βάλω και εσωτερικά και εξωτερικά τις διαστάσεις των εγκεκριμένων σχεδίων ή να αποτυπώσω την κάτοψη με διάσταση 12,20 και να αναφέρω ότι η υπέρβαση είναι εντός επιτρεπτών αποκλίσεων; Το λέω αυτό γιατί οι διαστάσεις στο σχέδιο της άδειας αποτυπώνουν μια πλευρά με καθαρή διάσταση 11,50 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν των 0,25 m, σύνολο 12 m, ενώ οι υφιστάμενες διαστάσεις είναι 11,80 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν από 0,20 m.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017:
«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):
«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Κατά τη γνώμη μας, στις παραπάνω περιπτώσεις θα πρέπει να δείχνονται οι εγκεκριμένες διαστάσεις και απλά να γίνεται σχετική μνεία στην τεχνική έκθεση για τις πραγματικές και ότι αυτές βρίσκονται εντός του ορίου απόκλισης 2%. Τους εξωτερικούς τοίχους θα μπορούσατε να τους δείξετε με το πραγματικό τους πάχος (0.20 μ.)

2217. Έχω περίπτωση κατηγορίας 5 αποθήκης η οποία είναι μη ηλεκτροδοτούμενη και δεν είχε ηλεκτροδοτηθεί ποτέ στο παρελθόν. Το σύστημα έχει υποχρεωτική την τεχνική έκθεση από μηχανολόγο και σε εμένα (Πολιτικό Μηχανικό) δεν επιτρέπει να ανεβάσω δική μου τεχνική έκθεση στην οποία να αναφέρω το παραπάνω (λόγω ειδικότητας). Είναι υποχρεωτικό να προσθέσω μηχανολόγο και προφανώς και αμοιβή αυτού για την παραπάνω τεχνική έκθεση προκειμένου να μην υπάρχουν ελλείψεις στο φάκελο ή υπάρχει κάποια άλλη δυνατότητα;

Παρόλο που η αποθήκη δεν έχει καμία ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να δηλωθεί στους συμμετέχοντες μηχανικούς αρμόδιος με δικαίωμα σύνταξης τεχνικής έκθεσης Η/Μ, η οποία θα πρέπει να αναρτηθεί ώστε να μην υπάρχουν ελλείψεις στα δικαιολογητικά αλλά και να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2218. Στην απάντηση 2203 εκεί προς το τέλος αναφέρετε ότι:
Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»
Θέλω να παρατηρήσω ότι η εγκύκλιος αναφέρει αυτά που λέτε αλλά δεν περιλαμβάνει μέσα την περίπτωση (ε). Δηλαδή η περίπτωση (ε) εφαρμόζεται και σε κτήρια που δεν έχουν οικοδομική άδεια και είναι πχ τακτοποιημένα ή προ του 55 .
Άλλωστε στον νόμο δεν αναφέρεται πουθενά η απαίτηση ύπαρξης οικοδομικής άδειας για την περίπτωση (ε) σε αντίθεση με τις άλλες περιπτώσεις για τις οποίες ή αναφέρεται ή συνάγεται.

Ο βασικός σκοπός μιας Εγκυκλίου είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών και όχι η διεύρυνση ή ο περιορισμός του νόμου. Στην προκειμένη περίπτωση για την παρ. 3 του άρθρου 81, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 όντως περιορίζει το πεδίο εφαρμογής του ορισμού της πολεοδομικής παράβασης κυρίως με την μη εφαρμογή σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επιπλέον, αναφέρει ότι οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια.

Όπως σωστά αναφέρετε για κάποιες από τις περιπτώσεις (α, γ, δ, στ) της παρ. 3 του άρθρου 81 είτε αναφέρεται είτε συνάγεται ότι είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Κάποιες άλλες περιπτώσεις (γ, ε, ζ) θα μπορούσαν να τύχουν εφαρμογής είτε σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα είτε σε τακτοποιημένα.

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Έως τότε, η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να έχουν εφαρμογή οι διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 3 του άρθρου 81.

2219. Έχω την εξής περίπτωση:
Αρχικά, ο ιδιοκτήτης είναι τρίτεκνος με το μεγαλύτερο παιδί να κλείνει τα 23 τον Αύγουστο. Η οικογένεια πληροί τα οικονομικά κριτήρια. Για τα παιδιά τι πρέπει να ισχύει; Πρέπει να φαίνονται ως φιλοξενούμενοι χωρίς εισόδημα; Αν κάνουν χώρια φορολογική δήλωση; Η κατοικία είναι κύρια. Ο ιδιοκτήτης είναι ο σύζυγός και έχει 100% πλήρη κυριότητα (κατοικία είναι 62 τμ, η αποθήκη που άλλαξε χρήση σε κύρια είναι 28 και υπάρχουν άλλες αποθήκες συνολικού εμβαδού 47 τμ, άρα θεωρώ όσο αφορά των έλεγχο των τμ είμαι εντάξει), η σύζυγός έχει ποσοστό 18 % σε άλλη κατοικία εντός άλλου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Δικαιούνται την έκπτωση της τριτεκνίας και της κύριας και μοναδικής κατοικίας;
Η τακτοποίηση θα γίνει σε μια ισόγεια κατοικία σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων με οικ. άδεια του 1999 όπου φαίνεται η συγκεκριμένη κατοικία και μια υφιστάμενή παλιά αποθήκη προ του ΄60. Στην πραγματικότητα
1. Η ισόγεια κατοικία είναι μετακινημένη σε άλλη θέση και εντός Δ καθώς και η μια γωνία τις βρίσκεται εντός του όμορου οικοπέδου.

2. Οι εξωτερικές διαστάσεις της κατοικίας έχουν απόκλιση μικρότερή του 5 % (εκτός από μια πλευρά που έχει απόκλιση 9%), τα ανοίγματα είναι διαφορετικά και έχουμε υπερύψωση της στέγης και της θεμελίωσης.
3. Η υφιστάμενη αποθήκη προ του ΄60 είναι πλέον κατοικία
4. Στο ακάλυπτο υπάρχουν διάφορες ακόμη αποθήκες και στέγαστρα
Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;
1. Η μετακίνηση θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και το τμήμα εντός Δ με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων; Η γωνία εντός του όμορου πως θα αντιμετωπιστεί; Μπορώ να την παραβλέψω και να ρυθμιστεί ότι βρίσκεται εντός του οικοπέδου; Για να την ρυθμίσω θα πρέπει να κάνει και ο γείτονας ρύθμιση;
2. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;
3. Θα χρεωθεί με ΥΔ και συντελεστή αλλαγής χρήσης; Έχω ένα Ε9 του 2018 που δηλώθηκα όλες οι κατασκευές για πρώτη φορά (μέχρι τότε δεν δήλωνε κάτι) όπου φαίνεται ως κύριος χώρος από το ΄68 και την οικοδομική άδεια του 1999 όπου φαίνεται ως υφιστάμενή παλιά αποθήκη. Τελικά με ποια χρονολογία θα πρέπει να προχωρήσω;
4. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;

Η παρ. 5 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:

«*5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων*.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«…
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.»
….
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον*

υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.*
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.
Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«*1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:*

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Άρα, εφόσον τα τρία παιδία είναι εξαρτώμενα μέλη, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας, μπορεί να εφαρμοστεί η έκπτωση της παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103. Σχετικά, με την έκπτωση για κύρια και μοναδική κατοικία, ελέγξτε με βάση τα στοιχεία που έχετε, ανατρέχοντας στην Ε/Α 1852.

1 & 2) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Επίσης, η υπερύψωση της στέγης θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Η υπερύψωση της θεμελίωσης, εφόσον το ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Διαφορετικά με ΥΥ.

Το τμήμα που βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωσή σας. Θα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναφερθεί στην τεχνική έκθεση (Δείτε την σχετική Ε/Α 2046).

3) Από την στιγμή που η αποθήκη έχει μετρήσει στην δόμηση με βάση την οικοδομική άδεια του 1999, ο υπολογισμός του προστίμου για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Λόγω μη ύπαρξης εγγράφου φορολογική ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την αλλαγή χρήσης λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 (παρ. 1 του άρθρου 87).

4) Τα στέγαστρα με αναλυτικό προϋπολογισμό. Οι αποθήκες με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται εκτός εάν εμπίπτουν στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

2220. Σε ένα οικόπεδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.
Για την μία, η οποία υφίσταται προ του 1955, είχε βγει άδεια κατεδάφισης και ο Σ.Δ. χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης κατοικίας το 1986.
Η δεύτερη κατοικία κατασκευάστηκε, έχουν διαπιστωθεί σε αυτήν αυθαιρεσίες και προχωράμε στην ρύθμισή τους με τον Ν. 4495/2017.
Η πρώτη δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.
Με βάση τα παραπάνω, τι ισχύει για την πρώτη κατοικία:
1.Παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ '55?
2.Είναι πλέον, λόγω της μη υλοποίησης της κατεδάφισης αυθαίρετη; Αν ναι, ποια είναι η χρονολογία κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, η αρχική (προ 55) ή η χρονολογία που χτίστηκε η δεύτερη κατοικία (1986);

Υπάρχει μια διοικητική πράξη (οικοδομική άδεια) με ανακριβή αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, χωρίς όμως να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και επιπλέον έχει παρέλθει ένα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της. Από την στιγμή που η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Για αυτό και η γνώμη μας είναι (με κάθε επιφύλαξη) ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η οικία όπου δεν κατεδαφίστηκε. Ως χρονολογία κατασκευής (για τον υπολογισμό του προστίμου) θεωρούμε πιο λογικό να ληφθεί το έτος που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Διαφορετικά, δεν θα είχε νόημα η τακτοποίηση ως προ του 55.

Είναι ένα θέμα όμως. που θα πρέπει να λυθεί οριστικά από το Υπουργείο. Μια αντίστοιχη περίπτωση είναι η Ε/Α 2188.

2221. Σε προϋφιστάμενη του έτους 1923 διώροφη οικοδομή εφαπτόμενη επί Επαρχιακής οδού, εντός ορίων Οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με χρήση κατοικία και με εξώστη επί της Επαρχιακής οδού, εκδόθηκε το έτος 1996 οικοδομική άδεια σύμφωνα με την οποία προστέθηκε κατ' επέκταση, τμήμα της οικίας του ορόφου και του εξώστη σε συνέχεια του υφιστάμενου. Ο εξώστης είναι κατασκευασμένος σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00μ. από την Επαρχιακή οδό.
Κατά το ίδιο έτος ο ιδιοκτήτης προχώρησε στην κατασκευή αυθαίρετου Η/Χ με επικάλυψη ξύλινη στέγη με κεραμίδια προκειμένου να στεγάσει τον υφιστάμενο εξώστη.
Δεδομένου ότι το περίγραμμα του εξώστη επί του οποίου εδράζεται ο η/χ υφίσταται νόμιμα , μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση του ξύλινου η/χ ;
Θεωρώ πως μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση για τους παρακάτω λόγους :
Α) Ο αυθαίρετος η/χ εμπίπτει στην εξαίρεση της παραγράφου 2δ, του Άρθρου 89 του Ν.4495/17 «Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση»
Β) Ο η/χ έχει κατασκευαστεί το έτος 1996, δηλαδή πριν την εφαρμογή του ΦΕΚ 169 Α΄ / 15-07-1998 (Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας).
Σε περίπτωση που μου επιτρέπεται να προχωρήσω στην υπαγωγή του η/χ στον Ν.4495/2017 και πληρωθεί το 30% του προστίμου , μπορώ να προχωρήσω σε έκδοση Ε.Ε.Δ.Μ.Κ προκειμένου να επισκευάσω τμήμα του εξώστη το οποίο αποτελείται από στηθαίο 0,20μ ύψους και μεταλλικό κάγκελο, το οποίο έχει ξηλωθεί και επίσης σε αντικατάσταση τμήματος των κεραμιδιών της στέγης του η/χ ή θα πρέπει να προβώ σε έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης και επισκευής ;

Έχετε μια αυθαίρετη κατασκευή Η/Χ εντός κοινοχρήστου χώρου η οποία δεν δίνεται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον ν.4495/2017. Δεν έχει σημασία ότι το περίγραμμα του εξώστη υφίσταται νόμιμα. Κακώς, την συνδέεται με την εξαίρεση της παρ. 2 δ του άρθρου 89 του ν.4495/2017, η οποία σε καμιά περίπτωση δεν αφορά κατασκευή εκτός ορίων του αγροτεμαχίου / οικοπέδου και εντός κοινοχρήστου χώρου.

2222. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άτοπο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).

2223. Διαβάζοντας και τις Ε/Α 1903 (2) και 1904 θα ήθελα την γνώμη σας σχετικά με συναφή περίπτωση. Σε διαμέρισμα τελευταίου ορόφου πολυώροφης οικοδομής κατά την εγκεκριμένη κάτοψη και τομή η μη βατή "μαρκίζα" κάλυψης - προστασίας του εξώστη όψεως του διαμερίσματος δεν τον καλύπτει όλον τον υποκείμενο εξώστη προφανώς λόγω τήρησης του ιδεατού στερεού. Μέρος του εξώστη είναι πέραν της Ο.Γ-Ρ.Γ. σύμφωνα πάντα με την Ο.Α. Η περίπτωση όμως είναι η εξής: Ο ιδιοκτήτης με το που αγόρασε το διαμέρισμα (το 1996) κατασκεύασε ξύλινο κεραμοσκεπές προστέγασμα το οποίο καλύπτει την υπόλοιπη ακάλυπτη-ξεσκέπαστη επιφάνεια του εξώστη και στηρίζεται σε κατακόρυφα ξύλινα στοιχεία στην άκρη του νόμιμου εξώστη. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εξέχει της Ρ.Γ. του οικοπέδου όπως ακριβώς και ο εξώστης που καλύπτει. Α. Μπορεί να ρυθμιστεί με κάποιο τρόπο στις διατάξεις του Ν.4495/17 ή απορρίπτεται λόγω της εξαίρεσης του άρθρου 89, παρ 2α; Β. Κατά πόσο επηρεάζει η διαπίστωση αυτής της κατασκευής την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας μηχανικού για το εξεταζόμενο ακίνητο αν για το ακίνητο αυτό έχουν ήδη ρυθμιστεί διάφορες μικροπαραβάσεις στον Ν.4495/17;

Α. Η κατασκευή αυτή δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2221.

Β. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1903 (2), για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2224. Παρακαλώ θα ήθελα να ρωτήσω με τον Ν.4495/17 εάν έχω καταργήσει θέσεις στάθμευσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια πως το δηλώνω;

Κατά την γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, εφόσον βέβαια έχετε μόνο κατάργηση και όχι κατασκευή κάποιας αυθαίρετης κατασκευής στην συγκεκριμένη θέση.

2225. Το 1981 κατασκευάστηκε οικοδομή 200μ² οικία, μετά από έκδοση οικοδομική άδειας σε οικόπεδο 1 στρέμματος, τότε εντός οικισμού χωρίς καθορισμένα όριο (διάταγμα δόμησης του 1981)
Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε νόμιμα με βάση την τότε ισχύουσα νομοθεσία.
Η οικοδομή κατασκευάστηκε με μικρή υπέρβαση 10μ² στο ισόγειο της, και το 1990 γίνεται αυθαίρετη προσθήκη προθήκη 20μ².
Το 1987 καθορίζονται τα όρια του οικισμού και το εν λόγο οικόπεδο μένει εκτός των ορίων του οικισμού, με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. (το όριο του οικισμού τοποθετήθηκε στο δρόμο επί του οποίου έχει πρόσωπο το οικόπεδο).
Ερώτημα 1) Για την ένταξη στο Ν4495/2017 θα θεωρήσουμε ότι έχουμε οικοδομική άδεια;
Κατά την άποψη μου, το να θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στην περίπτωση που ένα οικόπεδο «δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια» πρέπει να αφορά περιπτώσεις στις οποίες εκδόθηκε λανθασμένα οικοδομική άδεια καθ' υπέρβαση της ισχύουσας νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδυσης της. Δεν θα πρέπει να αφορά περιπτώσεις κατά τις οποίες το οικόπεδο έχασε την οικοδομησιμότητα και αρτιότητα του από μη υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη ή του μηχανικού.
Ερώτημα 2) ο υπολογισμός των λοιπόν συντελεστών θα γίνει με βάση το ότι έχουμε οικοδομική άδεια; (Αν έχουμε οικοδομική άδεια η κατηγορία των αυθαιρέτων θα είναι 4 αν πάλι όχι η κατηγορία θα είναι 5).

1. Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

2. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης (παρ. 2 - άρθρο 100), δηλαδή με αυτούς για την εκτός σχεδίου δόμηση, και προφανώς με την θεώρηση της ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Υπάρχει, βέβαια και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 100 όπου αναφέρει ότι:
«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

2226. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 1978 όπου φαίνεται μια διώροφη κατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζοντίου. Ο όροφος δεν μας απασχολεί ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη. Θα ασχοληθούμε με το ισόγειο και τον περιβάλλοντα χώρο. Στο ισόγειο διαμέρισμα υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες

1. Βάση οικοδομικής άδειας το μισό είναι κατοικία και το υπόλοιπο αποθήκη, πλέον είναι όλο κατοικία.
2. Υπάρχουν διαφορές στα ανοίγματα.
3. Έχουν κατασκευαστεί δύο στέγαστρα στις όψεις του κτιρίου (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια).
4. Υπάρχει απόκλισή των εξωτερικών διαστάσεων < 2%.
5. Η στέγη έχει μεγαλύτερο ύψος.
6. Το κτίριο είναι ελαφρώς στραμμένο από την μια πλευρά και εντός Δ.

Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο από τις οποίες καμιά δεν εμφανίζεται στην οικοδομική άδεια. Οι ιδιοκτήτες του ισόγειου διαμερίσματος είναι και οι ιδιοκτήτες του περιβάλλοντα χώρου οπότε μπορώ να κάνω μια δήλωση ή θέλει δεύτερη δήλωση για τους κοινόχρηστους χώρους;

7. Τρεις αποθήκες συνολικού εμβαδού < 15 τμ που πληρούν τις προϋποθέσεις για Κατ. 3, αλλά δεν έχω αποδεικτικά χρόνου κατασκευής, ούτε ότι είναι προ του 2011 (δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ούτε δημόσια έγγραφα).
8. Δυο αποθήκες που μεν δεν φαίνονται στην οικ. Άδεια αλλά φαίνονται στην διανομή του ΄60 και από άποψη κατασκευής φαίνεται ότι είναι η ίδια. Επίσης πλέον δεν είναι αποθήκες, αλλά κύριοι χώροι.
9. Κάθε αποθήκη έχει και ένα στέγαστρο στην πρόσοψη.

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;

1. Το δηλώνω ως αλλαγή χρήσης Κατ. 2 με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης;
2. Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;
3. Αναλυτικό;
4. Δεν το λαμβάνω υπόψιν;
5. Αναλυτικό με όλα τα μέτρα τις στέγης;
6. ΥΔ και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων; Χρεώνω και ΥΚ (με έχει λίγο μπερδέψει το θέμα, το περίγραμμα του κτιρίου είναι όπως στην άδεια); Χρεώνω και επιπλέων Κατ. 3 μετακίνηση;
7. Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;
8. Οι αποθήκες προφανώς και δεν κατεδαφίστηκαν πότε, άλλα ούτε και εμφανίζονται στην άδεια (συχνό φαινόμενο στην περιοχή μας). Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό την διανομή και να τα δηλώσω Κατ.1; Το πρόβλημα είναι η αλλαγή χρήσης, γιατί στην διανομή δεν φαίνεται η χρήση και δεν υπάρχουν αποδεικτικά για την αλλαγή χρήσης.
9. Με αναλυτικό;

Μπορώ για κάποιες αυθαιρεσίες να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό χρόνου το Ε9 του έτους 2005 του αποβιώσαντος ιδιοκτήτη; Επίσης για το αν η κατασκευή είναι όντος πριν το 2011 ποιος φέρει ευθύνη όταν δεν υπάρχουν στοιχεία;

1. Εάν ο χώρος της αποθήκης έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100). Εάν ο χώρος δεν έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με ΥΔ. Σε καμιά περίπτωση δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2. Από την στιγμή που λόγω της παρ. 6 (στροφή κτιρίου) θα επιλέξετε την Κατ. 3, σας συμφέρει τις διαφορές στα ανοίγματα, εφόσον εμπίπτουν στην περ. δδ της Κατηγορίας 3, να τις εντάξετε εκεί. Διαφορετικά με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο.

3. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 δεν θα ληφθούν καθόλου υπόψη. Θα μπορούσε απλά να γίνει μια αναφορά στην Τεχνική Έκθεση.

5. Η στέγη αποτελεί κοινόχρηστο – κοινόκτητο χώρο. Εφόσον εσείς υποβάλλεται μια δήλωση για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου δεν θα την εντάξετε σε αυτήν.

6. Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

Α. Εάν τα 2 στέγαστρα (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια) αποτελούν στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το υπόλοιπο κτίριο και το κτίριο είναι το προβλεπόμενο να κατασκευαστεί με βάση την οικοδομική άδεια, τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Επομένως, θα χρεωθεί σε ένα Φ.Κ. το τμήμα που λόγω της στροφής βρίσκεται σε μη σύννομη θέση (εντός Δ) με παραβίαση πλάγιας απόστασης. Δηλαδή, θα συμπληρωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» το εμβαδόν που βρίσκεται εντός Δ, στο κελί Υπέρβαση Δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί ΥΚ και θα επιλεγεί στο κελί «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Επίσης, θα χρεωθεί σε άλλο Φ.Κ. ως Κατηγορία 3 και η στροφή του κτιρίου.

Β. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της στροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή παραβιάζει.

Εάν, η αποκλειστική χρήση του περιβάλλοντα χώρου ανήκει στους ιδιοκτήτες τους διαμερίσματος του ισογείου (παρ. 8 του άρθρου 98) ή οι αυθαίρετες κατασκευές του περιβάλλοντα χώρου ιδιοχρησιμοποιούνται από αυτούς (παρ. 9 του άρθρου 98) τότε μπορούν να δηλωθούν στην συγκεκριμένη δήλωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου. Διαφορετικά, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση για τα κοινόχρηστα ή να γίνει μια κοινή για το σύνολο του οικοπέδου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα).

7. Κατηγορία 3, εφόσον εμπίπτουν στην περ. ιβιβ της Κατηγορίας 3, αλλά πάντα με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να αποδειχθεί ότι έχουν κατασκευασθεί πριν την 28.07.2011. Εάν δεν εμπίπτουν την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3, τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο η διανομή, διότι αποτελεί δημόσιο έγγραφο και να δηλωθούν ως κατοικία και Κατηγορία 1.

9. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 87 αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.*

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

Εάν στο έντυπο Ε9 υπάρχει σχετική θεώρηση και αναγράφεται το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

Η παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.»*

2227. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Θα ήθελα να συμπληρώσω στο παραπάνω ερώτημα την εξής χρήσιμη πληροφορία:

Οι διαφορές που εντοπίστηκαν στο περίγραμμα οφείλονται προφανώς σε εσφαλμένη αποτύπωση του κτηρίου από τον μηχανικό που είχε τότε αναλάβει την τακτοποίηση του εν λόγω ακινήτου στις διατάξεις του Ν.720/77. Δηλαδή δεν έχει γίνει κάποια επιπλέον (αυθαίρετη) μεταρρύθμιση του κτηρίου κατόπιν της έκδοσης από την αρμόδια Πολεοδομία του Τίτλου Οριστικής Νομιμοποίησης Αυθαιρέτου (Ν.720/77).

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άτοπο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).

2228. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2160, καταλαβαίνω ότι η οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση του αυθαιρέτου που χορηγήθηκε στον ιδιοκτήτη με το Ν.720/77 (αυθαίρετο δηλωθέν σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υποβλήθηκαν και τα σχέδια της παρ.2β του άρθρου 1 του Ν.720/77), έπαψε να ισχύει μετά το Ν.1337/83 και θα έπρεπε οίκοθεν η Πολεοδομία να εξετάσει εκ νέου το σχετικό φάκελο. Δεδομένου ότι στη συνέχεια δεν έγινε καμία ενέργεια, η εν λόγω περίπτωση αντιμετωπίζεται πλέον ως απλή εξαίρεση από κατεδάφιση και με την ένταξη αυτού στο Ν.4495/17 μπορεί να εξαιρεθεί και πάλι οριστικά από την κατεδάφιση. Είναι σωστή η παραπάνω ανάλυση;

Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στον ν.1337/83 δεν θεωρούνται αυθαίρετα δεδομένου ότι στην παρ. 1 δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρεται το άρθρο 20 του ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με τον ν.720/77. Ο σωστός προσδιορισμός είναι ότι είναι αυθαίρετα που βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους με τις διαδικασίες που προβλέπονται και τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83.

Αυθαίρετα δηλωθέντα με τον ν.720/77 θεωρούνται εκείνα που έχουν Οριστικό τίτλο, και όσα έχουν πληρώσει το πρόστιμο του ν.720/77 (σχετικά οι παρ. 5 και 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 και η παρ. 3 και η παρ. 15 της Εγκ.90/83, σύμφωνα με την οποία απαιτείται η υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 5 του άρθρου 15 για την Γ φάση εξαίρεσης, μετά την ένταξη σε σχέδιο, εφόσον βέβαια δεν έχει μεταβληθεί η μορφή και η χρήση τους).

Η παρ. 3 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«*3. Όπου στο Ν-1337/83 αναφέρονται αυθαίρετα δηλωθέντα με το Ν-720/77 νοούνται εκείνα για τα οποία οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει και τον οριστικό τίτλο του Ν-720/77.*»

Η παρ. 15 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«*15. Οι αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα, που σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-3 του Ν-720/77 απηλλάσοντο οι ιδιοκτήτες τους από την υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του νόμου αυτού, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του υπ'όψη Ν-720/77 και υπάγονται στις διατάξεις της παρ.7 του αρθ-15 του Ν-1337/83, δηλ. δεν απαιτείται*

για τις αυθαίρετες αυτές κατασκευές, ή κτίσματα η υποβολή των δηλώσεων των παρ.4 και 5 του Αρθ-15 του Ν-1337/83. Προκειμένου οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα να κριθούν κατά τις διατάξεις του Ν-1337/83 πρέπει οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλλουν με αίτηση τα στοιχεία, που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.5 του Αρθ-15 του πιο πάνω Νόμου ως συνοδεύοντα την δήλωση της παρ. αυτής. Με βάση τα στοιχεία αυτά θα κριθούν οι υπ'όψη αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα από την επιτροπή της παρ.3 του Αρθ-16 του Ν-1337/83.»

2229. Έχοντας υπόψη την ΕΡ/ΣΗ Νο2135, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό που αφορά τις περιπτώσεις συγκυριότητας:
Σε εντός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε τριώροφη οικοδομή κατόπιν Ο.Α. Στη συνέχεια οι 2 συνιδιοκτήτες του ακινήτου με ποσοστό συγκυριότητας 50% έκαστος προέβησαν στη σύσταση εργολαβικού προσυμφώνου και διανεμητηρίου (μεταγεγραμμένο νόμιμα) προ πάσης ανέγερσης, από το οποίο ο ένας εκ των συνιδιοκτητών προβλεπόταν να λάβει στην κυριότητα του ένα οροφοδιαμέρισμα εμβαδού 100τ.μ., με αναλογία επί των κοινοχρήστων 30% και όπως αυτό απεικονιζόταν στη συνημμένη κάτοψη.
Στην κάτοψη της Ο.Α. αναγράφεται για το συγκεκριμένο όροφο μόνο το συνολικό εμβαδό που μετράει στη δόμηση (οροφοδιαμέρισμα μαζί με κλιμακοστάσιο), χωρίς να γίνεται επιμέρους ανάλυση των εμβαδών. Με βάση τις διαστάσεις αλλά και με τη γραφική μέθοδο (για όποια τμήματα της κάτοψης δεν υπάρχουν διατάσεις), προκύπτει ότι το εμβαδό του διαμερίσματος (είτε με μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο, είτε με ολόκληρη την τοιχοποιΐα να προσμετράτε στο διαμέρισμα) δεν είναι μεγαλύτερο των 95τ.μ.
Κατά τη δική μου εκτίμηση θεωρώ ότι το παραπάνω οροφοδιαμέρισμα δηλώθηκε στο εργολαβικό προσύμφωνο ως 100τ.μ. διότι υπήρχε από τον εργολάβο το σκεπτικό να προσαρτήσει κατά την κατασκευή στο διαμέρισμα και τμήμα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, όπως άλλωστε και έγινε στην πράξη.
Με βάση την κείμενη νομοθεσία:
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:
Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 (3ο εδάφιο σελ.19), τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:
Ομοίως με τα παραπάνω (παρ.2 του άρθρου 100 του Ν.4495/17). Επίσης με βάση την Εγκ 2/19, όταν έχω Ο.Α. είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας. Επιπρόσθετα και έχοντας υπόψη την Εγκ 4/13 (εδάφιο 33), στην περίπτωση που από τον πίνακα χιλιοστών, σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης (δηλαδή τα καθαρά τ.μ. της κάτοψης της Ο.Α.) προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.
Οι υπερβάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας είναι: προσθήκες κατ' επέκταση (Χ1 τ.μ.) (οι οποίες έγιναν σε όλους τους ορόφους) και προσάρτηση τμήματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος (Χ2 τ.μ.).
Έχοντας υπόψη τα παραπάνω για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου, αλλά και του ποσοστού υπέρβασης δόμησης – κάλυψης, ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι σωστό:
Α. Χ1/100 =…% και το Χ2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)
Β. Χ1/95 =…% και το Χ2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)
Να σημειωθεί ότι η περίπτωση υπολογισμού με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας, ήτοι [Ε(οικοπέδου)*σ.δ. που ισχύει σήμερα*30%] θεωρείται ξεκαθαρισμένο και δεν τίθεται υπό εξέταση.

Ας ξεκινήσουμε με την προσάρτηση τμήματος του κοινοχρήστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος εμβαδού Χ2 τ.μ. Όπως, έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 2007, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 για την παρ. 8 του άρθρου 100: «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*».

Σε περίπτωση που επιφάνεια του κλιμακοστασίου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε θα δηλωθεί ως διαμερισμάτωση. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Σχετικά, με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 έχει εφαρμογή στην περίπτωση που η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο πίνακας κατανομής βασίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι σε άλλα σχέδια που ίσως να έχουν χρησιμοποιηθεί και απεικονίζουν την πραγματική κατάσταση μαζί με τις όποιες αυθαιρεσίες. Διότι, με την λογική αυτή, εάν π.χ. με βάση την άδεια μια αυτοτελής ιδιοκτησία είναι 100 τ.μ., αλλά στην πράξη έχει κατασκευαστεί 150 τ.μ. και η σύσταση έχει γίνει με τα σχέδια εφαρμογής και όχι με αυτά της άδειας, και επομένως στον πίνακα κατανομής τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα είναι 150 τ.μ., προφανώς δεν αντιστοιχούν στο πραγματικό συντελεστή δόμησης της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Άρα, για την περίπτωσή σας, ο παρονομαστής θα ισούται με το max [(εμβαδόν διαμερίσματος με βάση την εγκεκριμένη κάτοψη), Ε(οικοπέδου) x Σ.Δ. (που ισχύει σήμερα) x 30%). Αυτό ισχύει και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2230. Εντός κληροτεμαχίου από αναδασμό του Υπ. Γεωργίας, το οποίο συνορεύει με τεμάχιο χαρακτηρισμένο ως ρέμα, ανεγέρθηκε κατοικία κατόπιν Ο.Α. έτους 2001, καθ' υπέρβαση της οποίας διαπιστώθηκαν αυθαίρετα τμήματα τα οποία είναι σύννομα. Για τη διαδικασία έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με την παρ. 1 του άρθρου 106 και την παρ.5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17:
Α. είναι υποχρεωτική η διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, όπως ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.4258/14 και την ΚΥΑ 140055/17 (ΦΕΚ 428/Β/17);
Β. δεδομένου ότι το αυθαίρετο τμήμα προς νομιμοποίηση βρίσκεται σε απόσταση 40μ. (ήτοι κατά πολύ μεγαλύτερη των 20μ.) από το κοινό όριο κληροτεμαχίου – ρέματος, το οποίο κοινό όριο λαμβάνονταν υπόψη χωρίς ιδιαίτερη διαδικασία έγκρισης από την Πολεοδομία για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του κτηριοδομικού κανονισμού που ίσχυαν προγενέστερα (κατά το έτος 2001), εξακολουθεί να είναι απαιτητή η παραπάνω διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης;

Ελέγξτε μήπως μπορείτε να αποφύγετε την προσωρινή οριοθέτηση με βάση την παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 (η οποία προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 10 του ν.4315/2014), η οποία αναφέρει ότι:

«5. *α) Σε ακίνητα στα οποία έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία καθορισμού προσωρινής οριογραμμής ρέματος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 6 της υπουργικής απόφασης 3046/304/ 1989 (Δ' 59) πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι δυνατή η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μετά από 48ωρη ενημέρωση ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, η αλλαγή χρήσης μετά από έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης εφόσον απαιτείται,* ***καθώς και η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης νομιμοποίησης****, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012.*»

2231. Πως καθορίζεται η λεκάνη απορροής των ρεμάτων που ορίζεται στην παρ. ιγ του άρθρου 89 του Ν.4495/17, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 65 του Ν.4602/19;

Ο καθορισμός γίνεται από Υδρολογική μελέτη. Απευθυνθείτε στην αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μήπως μπορέσετε να λάβετε πληροφορίες για την έκτασή της.

2232. Εντός κληροτεμαχίου εμβαδού 20.000τ.μ. (εκτός σχεδίου) που βρίσκεται σε περιοχή Natura υφίσταται κατοικία που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3937/11, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης στην περιοχή είναι 10.000τ.μ. (από 31-3-2011 και μετά), ενώ κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000τ.μ. τα οποία ήταν στις 31-3-11 άρτια και οικοδομήσιμα. Πριν την ένταξη στην περιοχή natura δεν υπήρχαν ειδικοί όροι δόμησης και ίσχυε το Π.Δ. 24-5-85 της εκτός σχεδίου δόμησης. Καθ' υπέρβαση αυτής ανωτέρω Ο.Α. έγιναν αυθαίρετες προσθήκες που είναι σύννομες και πρόκειται να δηλωθούν με την επιλογή: «Προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης». Επιπρόσθετα έγινε περιτοίχιση τμήματος (και όχι ολόκληρου) του παραπάνω κληροτεμαχίου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και η οποία αυθαιρεσία θα ρυθμιστεί με το Ν.4495/17 και την επιλογή: «Προς ρύθμιση». Σύμφωνα με τα παραπάνω:

Α. μπορεί να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης δεδομένου ότι το περιφραγμένο τμήμα του γηπέδου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και οι αυθαίρετες προς νομιμοποίηση προσθήκες, είναι 6.000 τ.μ.
Β. Στην περίπτωση που το περιφραγμένο τμήμα ήταν 3500τ.μ. ήτοι μικρότερο, αυτό θα ήταν εμπόδιο στην έκδοση της άδειας νομιμοποίησης;
Γ. Επειδή οι Ο.Α. εκδίδονται επί των υλοποιημένων ορίων, σε ποια έκταση θα χορηγούνταν η εν λόγω άδεια νομιμοποίησης, στα 20.000τ.μ. ή στα υλοποιημένα (6.000τ.μ. ή 3.500τ.μ.);

Έχετε έναν τίτλο για το κληροτεμάχιο εμβαδού 20.000 τ.μ. Προφανώς, η οικοδομική άδεια για την κατοικία εκδόθηκε για αυτή την έκταση. Στην πράξη υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες, οι οποίες όπως αναφέρετε είναι σύννομες, καθώς και περιτοίχιση τμήματος του κληροτεμαχίου έκτασης 6.000 τ.μ.

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης για την όλη έκταση, δηλαδή τα 20.000 τ.μ., και όπως σωστά αναφέρεται η περίφραξη να ρυθμιστεί, διότι δεν δύναται να νομιμοποιηθεί από την στιγμή που δεν βρίσκεται στο όριο του κληροτεμαχίου. Το να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μόνο στο τμήμα των 6.000 τ.μ., από την στιγμή που τα όρια του κληροτεμαχίου είναι σαφή, δεν δύναται κατά την γνώμη μας να γίνει. Θα προσκομίσετε για έλεγχο έναν τίτλο 20.000 τ.μ. και θα ζητάτε έκδοση αδείας για τα 6.000 τ.μ.;

2233. Σύμφωνα με την Εγκ.4/13 και ειδικότερα την παρ.16, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην περίπτωση που στο υπό ένταξη ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α., κατά την επιλογή «Οικοδομική άδεια: ΟΧΙ , Υπέρβαση δόμησης έως…» μπορεί να εφαρμοστεί το ίδιο σκεπτικό, προκειμένου να συμπεριληφθούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης; Κατά την άποψή μου θα πρέπει να υπάρχει παρόμοια αντιμετώπιση.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2234. Έχω αυθαίρετη κατοικία εμβαδού 70τ.μ. που πληροί τις προϋποθέσεις της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Οι βοηθητικοί χώροι αυτής, ήτοι σοφίτα εμβαδού 65τ.μ. και ισόγεια αποθήκη εμβαδού 50τ.μ. στον περιβάλλοντα χώρο, δηλώνονται και αυτοί με την ίδια επιλογή της κύριας και μοναδικής κατοικίας;

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία θα πληροί τις προϋποθέσεις τις κύριας και μοναδικής κατοικίας, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της και η σοφίτα, θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

2235. Έχοντας υπόψη τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο2134, 1892, 2021 και 2027, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό:
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:
Υπέρβαση δόμησης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Δ. (υπέρβαση δόμησης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)
Υπέρβαση κάλυψης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στην κάλυψη σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Κ. (υπέρβαση κάλυψης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στην κάλυψη σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)
Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:
Ομοίως με τα παραπάνω αλλά με τη διαφορά ότι λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης.

Από την σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας εντοπίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα. Σε όσα από αυτά ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ ή και ΥΚ ισχύουν τα παρακάτω:

- Για τον υπολογισμό – έλεγχο της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ), με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.

2236. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, υπήρχε ισόγειος κατοικία προ του 1955. Εκδόθηκε οικοδ. Άδεια για προσθήκη ορόφου και επισκευή Ισογείου, με κατασκευή εσωτερικού σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τμήμα του υπάρχοντος προ του 1955 κτιρίου βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας. Στο τμήμα αυτό δεν θα γινόταν σύμφωνα με την άδεια σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα και ο όροφος θα κατασκευαζόταν σε εσοχή από την πρόσοψη του Ισογείου στην πλευρά του αιγιαλού.
Κατά την εκτέλεση των εργασιών, (με απόφαση ΣΥΠΟΘΑ οι εργασίες έχουν εκτελεσθεί πριν τις 28/7/2011), ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευάσθηκε σε όλη την επιφάνεια του υπάρχοντος Ισογείου (εσωτερικά του περιγράμματος), και στο τμήμα εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. όπως και ο 1ος όροφος και επίσης κατασκευάσθηκε και 2ος όροφος με φέρουσα τοιχοποιία και με επικάλυψη δίριχτη εμφανή κεραμοσκεπή. Ο 2ος όροφος κατασκευάσθηκε από το όμορο Νότιο όριο σε απόσταση 0,25-0,32 μ.. Το ανώτερο ύψος του 2ου ορόφου είναι 3,29 μ., το ύψος των περιμετρικών τοίχων είναι 2,46 μ. και η εμφανής κεραμοσκεπή σε ύψος 0,83 μ.
Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:
1) Το τμήμα που βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού θα υπολογισθεί με υπέρβαση πλάγιας απόστασης ή πρασιάς;
2) Το παραπάνω τμήμα που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της υπάρχουσας Ισογείου κατοικίας αν υπολογισθεί με υπέρβαση κάλυψης, αφού το περίγραμμα υπήρχε προ του 1955, και αν χρεώνεται και υπέρβαση κάλυψης και στους ορόφους.
3) Η εσοχή του 2ου ορόφου στο Νότιο όριο χρεώνεται με υπέρβαση πλάγιας απόστασης στο τμήμα μέχρι τα 2,50 μ.
4) Ο 2ος όροφος θα χρεωθεί με υπέρβαση δόμησης, μέχρι το ύψος 0,93 μ. (επιτρεπόμενο 7,50 μ.), και όσον αφορά την υπέρβαση του ύψους το τμήμα των περιμετρικών τοίχων που είναι κατά 1,52 μ. μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο 7,50 μ. θα χρεωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και το τμήμα που η κεραμοσκεπή ξεπερνάει τα 9,50 μ. (7,50 μ. + 2,00 μ. ανώτερο επιτρεπόμενο) θα υπολογισθεί και με υπέρβαση ύψους;

5) Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης, θεωρούμε α) τα 27 εκ. – 32 εκ / της υποχρεωτικής 2,50 μ. (ή 0,00) = 32/250 = 12,8% < 20% ή β) (250-32)/250 = 87,20% > 20% και αν ισχύει το β από πού προκύπτει;

1) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 639 και 802.

Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ της οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής. Ο ν.4495/2017 αναφέρει επίσης ότι επιλέγεται και για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παρ. 2 ιγ του άρθρου 89.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρεται στην Γραμμή Δόμησης και όχι στην Οικοδομική Γραμμή, ο ορισμός της οποίας δίνεται στην παρ. 48 του άρθρου 2 του ΝΟΚ.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:*

- *Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.*
- *Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού.*»

2) Δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

3) Εφόσον παραβιάζει την πλάγια απόσταση των 2.50 μέτρων θα χρεωθεί και με υπέρβαση πλάγιας απόστασης μέχρι τα 2.50 μέτρα όπως σωστά αναφέρετε στο ερώτημά σας.

4) Προφανώς θα χρεωθεί με ΥΔ όπως αναφέρετε. Σχετικά με το ύψος, εφόσον αυτό υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΥ. Δεν θα χρεώσετε με αναλυτικό ότι βρίσκεται κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και με ΥΥ ότι βρίσκεται άνω αυτού.

5) Ο υπολογισμός της υπέρβασης της πλάγιας απόσταση προφανώς και προκύπτει από την πράξη (2.50-0.27)/2.50. Αφού η αυθαίρετη κατασκευής σας βρίσκεται κατά 2.50-0.27=2.23 μ. εντός της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης.

2237. Η ερώτηση μου σχετίζεται με την τακτοποίηση δύο υπόστεγων σε ζώνη παραλίας κατασκευής έτους 1985 και μετά, σε κτίριο προ του 1955 με Αριθμό Άδειας ---/2002 «Αντικατάσταση στέγης και επισκευές σε υπάρχον κτίριο προ του 1955». Ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας έγινε το έτος 1979.
Η αρμόδια πολεοδομία έχει καταγράψει τις αυθαίρετες κατασκευές και έχει επιβάλει πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η Κτηματική Υπηρεσία σε πρόσφατο ερώτημα διευκρινίζει πως δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και η παράβαση των υπόστεγων ελέγχεται μόνο πολεοδομικά. Επίσης την ίδια απάντηση δίνει και ο αρμόδιος Δήμος προσθέτοντας πως δεν προτίθεται να προχωρήσει σε απαλλοτριώσεις. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1979 και κλίμακας 1/12000 που έγινε και ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας, δεν μπορείς να διακρίνεις κάτι καθαρά γιατί είναι τραβηγμένες από μακριά. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1985 κλίμακας 1/6000 και σε συνδυασμό με τις επίγειες φωτογραφίες ερμηνεύονται ως οι βάσεις/στηρίγματα του στεγάστρου.
Προφορικά στο ερώτημα μου το ΤΕΕ Αθήνας, απάντησε πως μπορώ να τακτοποιήσω τα παραπάνω υπόστεγα ως λοιπή παράβαση.
Αρκεί η προϋπόθεση της μη απαλλοτρίωσης από την Κτηματική Υπηρεσία και το Δήμο ή τα υπόστεγα είναι απαραίτητο να ήταν και προγενέστερα του χαρακτηρισμού αιγιαλού για να μπορούν να υπαχθούν σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. η του Ν. 4495/2017.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«*ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική*

απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

*η) **στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης**. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,*»

Άρα, προϋπόθεση υπαγωγής είναι να μην έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές να προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης.

Ελέγξτε όμως, εάν έχει εφαρμογή η διάταξη ότι Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.5468/1/3-2-09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια . (Δείτε σχετικά και την Γνωμ-374/03 της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους)

2238. Σε ένα οικόπεδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.
Η πρώτη (κατοικία Α) υφίσταται προ του 1955 ενώ το 1986 βγήκε άδεια κατεδάφισης της.
Ο διαθέσιμος ΣΔ του οικοπέδου που προέκυψε από την άδεια κατεδάφισης χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης (κατοικία Β) κατοικίας το 1986.
Τελικά:
Η κατοικία Α δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.
Η κατοικία Β κατασκευάστηκε σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από τα προβλεπόμενα της Οικοδομικής άδειας, οπότε προχωράμε στην ρύθμισή της με τον Ν. 4495/2017 ως μη έχουσα ΟΑ, σύμφωνα με το παράρτημα.
Με δεδομένα τα παραπάνω και ιδίως ότι:
Η κατοικία Α θεωρούμε ότι κατέστη αυθαίρετη λόγω της οικοδομικής άδειας της κατοικίας Β
Η οικοδομική άδεια της κατοικίας Β δεν υλοποιήθηκε
Η κατοικία Β ρυθμίζεται ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη μη έχουσα ΟΑ και δεν γίνεται πουθενά χρήση του προβλεπόμενου ΣΔ της οικοδομικής άδειας
κρίνετε ότι η κατοικία Α παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ '55 ή πρέπει να ρυθμιστεί ως αυθαίρετη;

Κατά τη γνώμη μας από την στιγμή που η κατοικία Β έχει κατασκευαστεί σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από το προβλεπόμενο της οικοδομικής άδειας και ως εκ τούτο θα τακτοποιηθεί στο σύνολό της ως τελείως αυθαίρετη, η κατοικία Α από την στιγμή που η άδεια κατεδάφισης δεν υλοποιήθηκε θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενη. Αυτό έχει και ως επακόλουθο την επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας (ύπαρξη κτιρίου προ του 55).

2239. Με βάση το Νόμο:
α. Ποια είναι τα παραρτήματα των οριζόντιων – κάθετων ιδιοκτησιών που περιγράφονται στην παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17;
β. Η αποκλειστική χρήση σε τμήμα της πυλωτής μπορεί να ανήκει στα παραπάνω παραρτήματα;
γ. Η φράση …προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας… τι σημαίνει, τι είδους συμβολαιογραφική πράξη είναι η περιγραφόμενη στο Νόμο (εμπράγματο-ενοχικό δικαίωμα, μεταγραφή, μεταβίβαση αποκλειστικής κυριότητας, κ.λ.π.) και τι πετυχαίνουμε με αυτήν;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1903 (4).
Σε κάθε περίπτωση σχετικά με το νομικό – συμβολαιογραφικό σκέλος καλύτερα να απευθυνθείτε σε κάποιον συμβολαιογράφο που είναι αρμόδιος σχετικά με αυτά.

2240. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.8 του άρθρου 51 του Ν.4643/19:

α. Μπορεί ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα β΄ ορόφου) σε οικοδομή επί πυλωτή να δηλώσει σήμερα την αυθαίρετη κατασκευή κλειστού βοηθητικού χώρου σε τμήμα της πυλωτής που ο ίδιος χρησιμοποιεί ως αποθηκευτικό χώρο, χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών; Λογικά η Υπουργική απόφαση που εκκρεμεί αναφέρεται σε κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής που δεν έχουν απωλέσει την κοινόχρηστη χρήση (π.χ. κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ταράτσες, κ.λ.π.)

β. Τι πετυχαίνει ο ιδιοκτήτης με τη δήλωση που περιγράφεται παραπάνω και για ποιον λόγο να προβεί σε αυτήν την ενέργεια; Θα μπορούσε να προβεί στη συμβολαιογραφική πράξη που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 98;

γ. Πως τεκμαίρεται ότι ο υπό ρύθμιση αυθαίρετος χώρος χρησιμοποιείται από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη και όχι από κάποιον άλλο ιδιοκτήτη της οικοδομής, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισχύς της εν λόγω δήλωσης αυθαιρέτου;

δ. Δεδομένου ότι στις περιπτώσεις οικοδομών όπου υπάρχει αέρινη στήλη ως ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, ο χώρος της ταράτσας και μέχρι να επιτραπεί από τους όρους δόμησης η μελλοντική δόμηση θεωρείται κοινόχρηστος, μπορεί να δηλωθεί από συγκεκριμένο συγκύριο της οικοδομής αυθαίρετη κατασκευή επί της ταράτσας, είτε αυτός είναι απλός συγκύριος είτε είναι ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης;

ε. Σε καταφατική περίπτωση του παραπάνω (δ) ερωτήματος, πως θα μπορέσει πρακτικά ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης να δομήσει όταν αυτό επιτραπεί στο μέλλον από τους όρους δόμησης της περιοχής ενώ θα υπάρχει ήδη αυθαίρετος χώρος δηλωμένος στο Ν.4495/17 με δικαίωμα εξαίρεσης από κατεδάφιση για 30 χρόνια;

Α. Ναι μπορεί σύμφωνα με το άρθρο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Β. Πετυχαίνει την μη επιβολή προστίμων σε αυτών, ως φερόμενου ιδιοκτήτη, σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας.

Δεν μπορεί να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη χωρίς τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου.

Γ. Δυστυχώς ούτε ο νόμος ούτε και κάποια Εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά. Κατά τη γνώμη μας, μια υπεύθυνη δήλωση αρκεί ώστε να είναι κατοχυρωμένος ο μηχανικός. Έτσι και αλλιώς η τακτοποίηση με βάση την συγκεκριμένη διάταξη δεν σημαίνει ότι νομικά – συμβολαιογραφικά ο χώρος του ανήκει.

Δ. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 μπορεί.

Ε. Είναι πολύ εύλογη η ερώτησή σας και ίσως στο μέλλον να ανακύψουν τέτοια θέμα. Είναι, όμως κάτι που θα πρέπει να το διευκρινίσει το Υπουργείο.

2241. Όταν υπάρχουν αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3, καθώς και λοιπές παραβάσεις, αυτές μπορούν να συνδυαστούν, όπως προβλέπεται στην Εγκ 2/19 (άρθρο 96). Στην περίπτωση που έχουμε αλλαγή θέσης κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση, καθώς και μετατόπιση ανοιγμάτων (δηλαδή ίδιες επιφάνειες – ποσότητες - εργασίες, απλώς σε άλλη θέση), κάνουμε προϋπολογισμό εργασιών για τις εργασίες αυτές ή ο προϋπολογισμός περιορίζεται αποκλειστικά στις εργασίες των λοιπών παραβάσεων; Σε καταφατική περίπτωση τι ακριβώς προϋπολογίζουμε για τις ανωτέρω εργασίες;

Στην περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους (περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3) και αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών (περίπτωση δδ της Κατηγορίας 3) δεν χρειάζεται να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός καθώς ισχύει ότι για τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται περιγραφή των αυθαίρετων μικρών παραβάσεων.

Εάν π.χ. είχατε κατασκευή στεγάστρου που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και κατασκευή πέργκολας έως 50 τ.μ. (περίπτωση εε της Κατηγορίας 3), τότε μπορούσατε να συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό και για τις δύο κατασκευές.

2242. Το έτος 2008 εκδίδεται Ο.Α. για συγκρότημα τεσσάρων όμοιων διώροφων κατοικιών με στέγη σε εκτός σχεδίου περιοχή. Εντός του χρόνου ισχύος της ανωτέρω Ο.Α. και ειδικότερα το έτος 2012, όπου είχε ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός της μίας κατοικίας γίνεται αναθεώρηση αυτής ως προς το χρόνο ισχύος και ως προς τη μετατροπή των αρχιτεκτονικών, στατικών και λοιπών μελετών. Η ανωτέρω μετατροπή αφορούσε τις 3 κατοικίες οι οποίες δεν είχαν ξεκινήσει να ανεγείρονται, ενώ για την ανεγερθείσα κατοικία στο διάγραμμα κάλυψης της αναθεώρησης λήφθηκαν υπόψη τα αρχικά σχέδια αυτής (κάτοψη, τομή, κ.λ.π.). Στη συνέχεια έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή και μεταβιβάστηκαν τόσο η ανεγερθείσα κατοικία, όσο και τα δικαιώματα των υπολοίπων κατοικιών ξεχωριστά στους 4 συνιδιοκτήτες του γηπέδου.

Σήμερα εξετάζοντας την ήδη ανεγερθείσα κατοικία (οι άλλες μέχρι σήμερα δεν έχουν ξεκινήσει να ανεγείρονται), διαπιστώνεται ότι έχουν γίνει μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 (μικρή αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου, μικρή μετατόπιση σε άλλη νόμιμη θέση), καθώς και λοιπές παραβάσεις (μικρή επέκταση εξώστη και υπερύψωση). Να σημειωθεί ότι η υπερύψωση του κτηρίου κατά 1μ. οφείλεται κατά το μισό περίπου στην αύξηση των ελεύθερων υψών των ορόφων και κατά το υπόλοιπο μισό στη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου, χωρίς όμως να θίγεται σε καμία περίπτωση το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Μετά την Εγκ 2/19 όλες οι ανωτέρω αυθαιρεσίες μπορούν να συνδυαστούν σε ένα φύλλο καταγραφής.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έχοντας υπόψη ότι έστω και η μικρή απόκλιση (έως 5% που ορίζεται στην κατηγορία 3) των διαστάσεων του περιγράμματος της κατοικίας δημιουργεί υπέρβαση (έστω και μικρή) στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου:

α. θίγεται η ισχύς της αναθεωρημένης Ο.Α. για τις άλλες τρεις μελλοντικές κατοικίες;

β. ομοίως η υπέρβαση ύψους της κατοικίας δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά θίγει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του γηπέδου. Κατά συνέπεια θίγεται η ισχύς της ανωτέρω Ο.Α.; Να σημειωθεί ότι η στέγη δεν έχει κατασκευαστεί μέχρι σήμερα.

γ. Σε καταφατική περίπτωση πως μπορεί να αντιμετωπιστεί το ανωτέρω ζήτημα χωρίς την περίπτωση νέας αναθεώρησης της Ο.Α.

Αρχικά, θα αναφέρουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών*.»

Η γνώμη μας είναι, με βάση τα παραπάνω, ότι εφόσον η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τις 28.7.2011, δύναται να εφαρμοστεί η υπάρχουσα Οικοδομική άδεια (εφόσον είναι ακόμη σε ισχύ) για την κατασκευή των υπολοίπων τριών κατοικιών, με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση των υπερβάσεων της κατοικίας της οποίας έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός πριν τις 28.07.2011 και να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για την αποπεράτωσή της σύμφωνα με την παρ. 5 α του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά, εάν η σύσταση έχει πραγματοποιηθεί μετά τις 28.7.2011, η μόνη λύση είναι η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Οι υπερβάσεις της κατοικίας 1 θα πρέπει είτε να νομιμοποιηθούν (εφόσον δύναται), διαφορετικά να τακτοποιηθούν και να ζητηθεί αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής και αναγκαστικά οι υπόλοιπες τρεις κατοικίες θα πρέπει να ανασχεδιαστούν ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση πολεοδομικών μεγεθών στο όλο ακίνητο. Προφανώς, αυτό απαιτεί και την μετέπειτα τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2243. Υπαγωγή κτιρίου στην οποία κλήθηκα να είμαι διαχειριστής, λόγω θανάτου του μηχανικού που έκανε την υπαγωγή, διαπίστωσα ότι έχουν υπαχθεί και αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά το 2011 και δεν μπορούσαν να τακτοποιηθούν. Επιπλέον σε μεταβίβαση του κτιρίου που έγινε το 2014 δόθηκε βεβαίωση νομιμότητας, βασισμένη στην υπαγωγή του θανόντος. Στα πλαίσια της διαχείρισης του φακέλου, πέρα από την αναδιάρθρωση των αυθαιρεσιών, ώστε να τακτοποιηθούν μόνο αυτές για τις οποίες ήταν δυνατή η τακτοποίηση, έχω υποχρέωση να αναφερθώ στη βεβαίωση που δόθηκε για την μεταβίβαση; Ξέρετε αν σαφώς αναφέρεται σε κάποιο νόμο ή εγκύκλιο ή είναι στην διακριτική ευχέρεια μου;

Δεν προκύπτει από κάπου υποχρέωση μνείας της βεβαίωσης που δόθηκε το 2014 για την μεταβίβαση. Σωστά, προχωράτε σε «αναδιάρθρωση» της δήλωσης ώστε να μην συμπεριληφθούν οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 2011, οι οποίες όμως θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια και να επισημανθούν στην τεχνική έκθεση.

Αυτό που θα έπρεπε να σας απασχολεί περισσότερο, και το οποίο θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο, είναι το θέμα τυχόν ακύρωσης του συμβολαίου λόγω της ύπαρξης των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 2011, οι οποίες θα πρέπει προφανώς να κατεδαφιστούν.

2244. Διαμέρισμα που κατασκευάστηκε το έτος 1988 αποτελούνταν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, από τους χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος επιφάνειας 53,86μ2 και από ημιυπαίθριους χώρους επιφάνειας 35,76μ2. Το έτος 1990 έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των παραπάνω ημιυπαιθρίων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος. Στην οικοδομή υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η υπέρβαση δόμησης για την παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση είναι: (35,76/53,86)*100=66,39 < 80% της νόμιμης δόμησης του διαμερίσματος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.
Επειδή θεωρώ ότι υπάρχει μερική ασάφεια στο άρθρο 96 περίπτωση δ και επειδή έχουν δοθεί διάφορες ανεπίσημες ερμηνείες σας παρακαλώ να με απαντήσετε στα εξής ερωτήματα:
1.Η παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση των ημιυπαιθρίων χώρων ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4 ή 5;
2.Εάν ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης μικρότερη του 50% της νόμιμης δόμησης ή μεγαλύτερη του 50%;

Η περίπτωση δδ της Κατηγορίας 4 αναφέρεται σε:

«*αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.*»

Όπως, έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1744, η γνώμη μας είναι ότι αναφέρεται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει για κτίσματα που βρίσκονται εκτός σχεδίου.

Ο έλεγχος του 80% γίνεται στην περίπτωση τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Επομένως, η περίπτωσή σας, είτε πρόκειται για εντός σχεδίου είτε για εκτός, από την στιγμή που η υπέρβαση δόμησης είναι 66,39%, ανήκει στην Κατηγορία 5.

2245. Σε υφιστάμενη προ 55 διώροφη κατοικία (εντός σχεδίου) έγινε πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη που έγινε το έτος 1988 τμήμα της ανωτέρω κατοικίας ενέπιπτε εντός του προκηπίου το οποίο και φυσικά δεν αποτέλεσε εμπόδιο στην ανωτέρω διοικητική πράξη της πιστοποίησης, καθότι προγενέστερα της πολεοδομικής μελέτης ο οικισμός αντιμετωπίζονταν ως οικισμός προ 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Κατ' επέκταση της ανωτέρω κατοικίας έγινε το έτος 1970 προσθήκη διωρόφου τμήματος αποκτώντας ενιαία λειτουργικότητα με το παλιό τμήμα. Το παραπάνω τμήμα δηλώνεται στο Ν.4495/17 ως κατηγορία 1 και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης. Επιπρόσθετα το έτος 2010 έγιναν οι εξής εργασίες εντός της επιφάνειας κάλυψης της κατοικίας (προ 55 και προ 75):
Α. κατασκευή υποστυλωμάτων στο εσωτερικό μέρος αυτής, δημιουργία νέου μεσοπατώματος και πλάκας οροφής στον α' όροφο, μικρή υπερύψωση, επισκευή-ανακατασκευή της υπάρχουσας στέγης και καθαίρεση των παλαιών τμημάτων (ξύλινο μεσοπάτωμα και ταβάνι).
Β. με την επισκευή-ανακατασκευή-υπερύψωση της στέγης δημιουργήθηκε και ένα προσβάσιμο τμήμα, το οποίο έχει πρόσβαση από εξωτερική σκάλα και το οποίο δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης.
Σύμφωνα με τα παραπάνω:
1. Οι προαναφερόμενες εργασίες (Α) μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις;
2. Απαιτείται για αυτές τις εργασίες (Α) μελέτη στατικής επάρκειας;
3. Δεδομένου ότι οι παραπάνω εργασίες (Α) εμπίπτουν εν μέρει στο προκήπιο, μπορούν αυτές να δηλωθούν στην κατηγορία 4 και να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης ή υποχρεωτικά κατατάσσονται στην κατηγορία 5; Να σημειωθεί ότι στην περίπτωση που κατατάσσονται στην κατηγορία 5 δημιουργείται η εξής ανακολουθία: Οι προσθήκες που έγιναν το έτος 1970 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, αλλά οι εργασίες που έγιναν μεταγενέστερα εντός του χώρου αυτών (λοιπές παραβάσεις) δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
4. Ομοίως η δημιουργία του προσβάσιμου τμήματος της στέγης (υπέρβαση δόμησης), η οποία εμπίπτει εν μέρει στο προκήπιο, μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία 4;

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779 και 1871) γεννάτε το ερώτημα αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη, με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση του χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

1. Εκτός από την κατασκευή του νέου μεσοπατώματος που θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ, οι άλλες αυθαίρετες εργασίες μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις.

2. Από την στιγμή που έχουν κατασκευαστεί μετά την 1/1/1983 απαιτείται στατικός έλεγχος των παραβάσεων με βάση την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και των όσων αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Απόφαση.

3. Ότι δηλώνεται με ΥΔ θα πρέπει να ενταχθεί στην Κατηγορία 5 εφόσον είναι εντός προκηπίου. Για ότι δηλώνεται με αναλυτικό, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 για το άρθρο 9, δηλώνεται ως:
Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,
Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 389 και 449.

4. Το τμήμα εντός προκηπίου θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

2246. Σε οικόπεδο 550,00μ2, έχουν εκδοθεί δυο οικοδομικές άδειες, ενός ισογείου (κατοικίας) με υπόγειο, το 1977 και προσθήκης κατ' επέκταση ισογείου (κατοικίας), χωρίς υπόγειο, με βεράντα επί υποστυλωμάτων, το 1985.
Οι οικ. άδειες εκδόθηκαν σαν οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923, σύμφωνα με το θεωρημένο σκαρίφημα του οικισμού της Πολεοδομίας.
Στην περιοχή εγκρίθηκε Σ.Χ.Ο.Α.Π. τον 12ο/2013, και για τον οικισμό που βρισκόταν το οικόπεδο αναφέρει, "προτεινόμενα όρια οικισμού", δηλ. δεν τον χαρακτηρίζει οικισμό, διότι θεωρεί ότι, δεν υφίστατο οικισμός προ του 1923!!!.
Έτσι το οικόπεδο σήμερα θεωρείται εκτός οικισμού, μέχρι να εγκριθούν τα προτεινόμενα όρια οικισμού του Σ.Χ.Ο.Α.Π.!!!
Και τα δυο τμήματα της κατοικίας στην πλευρά του δρόμου έχουν υπερύψωση από το έδαφος 1,10μ ενώ στον ακάλυπτο 1,70μ το πρώτο και 2,30μ το δεύτερο, λόγω κλίσεως του εδάφους.

1) Οι παραβάσεις στο αρχικό κτίριο (οικοδομική άδεια 1977) είναι:

1α) Μετατόπιση κτιρίου (σε νόμιμη θέση)
1β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων
1γ) Διαστάσεις εξωστών (αύξηση πλάτους 10%)
1δ) Διαμόρφωση ακαλύπτου στη μια πλευρά με εκχωμάτωση -0,60μ (Από 1,70μ έγινε 2,30μ)
1ε) Αλλαγή χρήσεως υπογείου σε κύρια χρήση (υπνοδωμάτιο, κουζίνα), χωρίς αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου αλλαγής, μόνο με την δήλωση του ιδιοκτήτη, για προ του 1983.
Καθαρή επιφ. (δαπέδου) υπογείου: 3,30*8,10=26,73μ2
1στ) Δεν έχει κατασκευαστεί η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (οικοδομική άδεια 1985) είναι:

2α) Μετατόπιση κτιρίου
2β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων
2γ) Αλλαγή διαστ. και επιφαν έως 5%.
2δ) Δημιουργία υπογείου βοηθητικού χώρου (αποθήκη) στο νόμιμο περίγραμμα του.

2ε) Δημιουργία τουαλέτας κάτω από την βεράντα με τα υποστυλώματα (στο περίγραμμα που οριοθετούν τα υποστυλώματα) επιφ. 6,80μ2, καθαρού ύψους 2,20.
2στ) Ανοικτή δεξαμενή στον ακάλυπτο.
2ζ) Αποθήκη, τουαλέτα και φούρνος στον ακάλυπτο συν. επιφ. 9,45μ2 και ύψους 2,20μ.
2η) Δεν έχει κατασκευαστή η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

3) Αυθαίρετη προσθήκη κυρίου χώρου στον ακάλυπτο, επιφαν. 35,00μ2, σε συνέχεια του κύριου χώρου του υπογείου του αρχικού κτιρίου, με χρόνο κατασκευής 2007.
Κατ' αρχάς, θα θεωρήσω το οικόπεδο εντός οικισμού, δεδομένου ότι, οι οικοδ. άδειες και οι αυθαιρεσίες έγιναν, ενώ το οικόπεδο βρισκόταν εντός εγκεκριμένου σχεδίου οικισμού προ του 1923, η εκτός οικισμού (λόγω ΣΧΟΑΠ);
1) Όλες οι παραβάσεις (1α-1ε), στο παλιό κτίριο, θα δηλωθούν σε ένα φύλλο, σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" δεδομένου ότι υφίστανται πριν την 1/1/1983, η οι (1α-1δ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και η 1ε) "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" με Υ.Δ.;
Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;
2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (2α-2γ) και (2στ -2ζ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και (2δ -2ε) με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;
3) Τα 35,00μ2 της προσθήκης θα συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής (όροι δόμησης εντός οικισμού), για την Κατηγορία, αφού συνυπολογιστούν (μόνο στη δόμηση) οι επιφάνειες του υπόγειου κύριου χώρου 26,73μ2 1ε) και της τουαλέτας 6,80μ2 2ε)
Για τους συντελεστές του προστίμου, πιστεύω, ότι οι παραπάνω επιφάνειες, πρέπει να συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, σαν εντός οικισμού, δεδομένου ότι, μέχρι τον 12ο/2013 θεωρείτο οικισμός, αλλά και το ΣΧΟΑΠ, προτείνει τα όρια του οικισμού μέσα στον οποίο ευρίσκεται το οικόπεδο.
Σε αντίθετη περίπτωση θα συγκριθούν με τα μεγέθη σαν εκτός οικισμού; Δηλ. Κ=10% και σ.δ= 0,20, δηλ κάλυψη 0,10*550=55,00μ2 και δόμηση 0,20*550=110,00μ2;

Από την στιγμή που σήμερα θεωρείται ότι είναι εκτός οικισμού, θα θεωρήσετε και εσείς το ίδιο για την δήλωση.

1) Εφόσον, οι παραβάσεις 1α, 1β, 1γ και 1δ πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, γγ και θθ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Για την παράβαση 1ε δεν μπορεί να γίνει χρήση της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη ως αποδεικτικού στοιχείου. Εφαρμογή έχουν τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017. Για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η παρ. 1 γ του άρθρου 87 «*ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου*». Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι «*στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

2. Εφόσον, οι παραβάσεις 2α, 2β, 2γ και 2ζ (μόνο για την αποθήκη) πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, ιειε και ιβιβ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Το πρόστιμο για την τουαλέτα θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Το πρόστιμο για τον φούρνο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, όπως και για την ανοικτή δεξαμενή (2στ).

Οι παραβάσεις 2δ και 2ε, εφόσον μπορεί να αποδειχθεί η παλαιότητά τους προ την 31/12/1982, θα δηλωθούν ως Κατηγορία 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει όχι με αναλυτικό αλλά με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

3. Η σύγκριση θα γίνει με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Αυτό ισχύει και για του συντελεστές υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (εφόσον δηλώσετε κάποια κατασκευή με παλαιότητα μετά την 31/12/1982).

2247. Ενδιάμεσα σε κεραμοσκεπή μονοκατοικίας έχει κατασκευασθεί χωρίς άδεια μικρός μη προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος εμβαδού 4.50 τ.μ. όπως η συνημμένη τομή.
Κατά τη γνώμη σας το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης ή με αναλυτικό;

Επειδή, ο χώρος είναι ανοιχτός (η φωτογραφία δεν έχει επισυναφθεί για ευνόητους λόγους), ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2248. Έχουμε Δήλωση του 4014/2011 εξοφλημένη και περαιωμένη, στην οποία το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με ημερομηνία αλλαγής χρήσης προ του 1983.
Ως αποδεικτικό χρησιμοποιήθηκε ΥΔ ιδιοκτήτη, όπως προέβλεπε ο Ν. 4014/2011.
Η Δήλωση μεταφέρθηκε στον 4178/2013, και το σύστημα ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο.
Στην περίπτωση αυτή πως προχωράμε με την Περαίωση:
1. Ανεβάζουμε εκεί που ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο την ΥΔ ιδιοκτήτη και περαιώνουμε, ή
2. Επανυπολογίζουμε το πρόστιμο με ημερομηνία αλλαγής χρήσης μετά το 2004, και ο πελάτης πρέπει να πληρώσει την διαφορά, παρότι είχε περαιώσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4014/2011;

Από την στιγμή που η δήλωση μεταφέρθηκε στον ν.4178/2013, θα πρέπει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του. Άρα, η απόδειξη του χρόνου αλλαγής χρήσης θα πρέπει να γίνει με ότι προβλέπει ο ν.4178/2013, ο οποίος αναφέρει ότι σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.

2249. Η ερώτηση αφορά την Απάντηση Νο 2212
Θα ήθελα να συμπληρώσω, ότι το οικόπεδο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια είχε εμβαδόν 247 μ2, ενώ το πραγματικό του εμβαδόν είναι 217 μ2, είναι εντός οικισμού, κι επομένως η απόκλιση είναι μεγαλύτερη της επιτρεπομένης 5%. Η άδεια προσθήκης εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2009 και η κατασκευή ολοκληρώθηκε εντός του 2010. Με τα δεδομένα αυτά και με βάση και την υπ' αριθμ. 2212 απάντηση σας, εκτός της (δαπανηρής) συναινετικής δήλωσης του συνόλου της κατασκευής ως αυθαίρετης (80μ2), υπάρχει κάποιος άλλος ορθά αιτιολογημένος τρόπος ρύθμισης της πραγματικής υπέρβασης (30μ2xΣΔ 0,8=24μ2); Θεωρώ δεδομένο ότι, παρόλο που η άδεια ΔΕΝ έχει ακυρωθεί, και η κατασκευή ΕΧΕΙ υλοποιηθεί σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας αυτής, δεν θα μπορούσε να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση, χωρίς κάποια ρύθμιση με τον Ν.4495/17.

Από την στιγμή που η νέα εμβαδομέτρηση του οικοπέδου είναι εκτός της απόκλισης της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, απαιτείται αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Άρα, από το παραπάνω, συνάγεται ότι στην όλη διαδικασία επίλυσης του προβλήματος εισέρχεται και η γνώμη – ερμηνεία που θα δώσει ο συνάδελφος μηχανικός της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. που θα ορισθεί για τον έλεγχο.

Η δική μας γνώμη είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί στο σύνολό της η επέκταση των 80 τ.μ.. Αυτή βασίζεται στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι δεν δύναται σε περίπτωση στατικής εξάρτησης η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

2250. Έχω περίπτωση κτίσματος με αυθαιρεσίες με ύπαρξη παλαιάς Ο.Α. Το ακίνητο είναι εντός πόλεως και εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου από τις 3 πλευρές (η τέταρτη πλευρά είναι αυτή του δρόμου). Στην προσπάθειά μου -με βάση τις νέες μετρήσεις που πήρα- να σχεδιάσω το κτίσμα πάνω στο σχέδιο της Ο.Α. διαπίστωσα πως υπάρχει διαφορά στο τοπογραφικό της Ο.Α. το οποίο επηρεάζει κατ' επέκταση το σχέδιο του κτίσματος. Τι θα πρέπει να γίνει σε αυτή την περίπτωση; Θεωρώ σωστό το τοπογραφικό και προχωράω έχοντας τα σχέδια της Ο.Α. πάνω στα οποία θεωρώ τις 2 διαστάσεις (αφορούν διαστάσεις και κλίσεις σε επαφή με τα γειτονικά) που μου βγαίνουν λάθος ή πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό;
Επίσης στο δώμα (πρόκειται για μονοκατοικία επομένως δεν είναι κοινόχρηστο) για το οποίο είχε βγει άδεια ως χώροι Β.Χ. διαπίστωσα πως υπάρχει μία διαφορά ύψους από 2.20μ που ήταν το καθαρό ύψος της Ο.Α. σε 2.27μ με την παρούσα μέτρηση. Τη διαφορά ύψους την λαμβάνω υπόψιν σαν υπέρβαση ύψους κατά 7εκ; Επίσης οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται ως χώροι κυρίας χρήσης (δωμάτια) και όχι ως Β.Χ. όπως βγήκε η άδεια. Θα πρέπει να γίνει αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. παρόλο που παραμένει η χρήση τους κατοικία;

Η καλύτερη επιλογή, ώστε να είστε σίγουροι και εσείς για το τι πραγματικά συμβαίνει με το οικόπεδο, είναι να συνταχθεί ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε ακριβώς το σχήμα του οικοπέδου και του κτιρίου. Με βάση το νέο τοπογραφικό θα προσπαθήσετε έπειτα να δείτε τι έχει γίνει καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας σε σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια.

Σχετικά με την κατασκευή στο δώμα. Εφόσον, το ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά με ΥΥ. Επίσης, εάν ο χώρος αυτός έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό, διαφορετικά με ΥΔ Κύριων Χώρων.

2251. Όροφος με 8 διαμερίσματα ενός ιδιοκτήτη, προ 1975, έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών του κάθε διαμερίσματος, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 8 διαμερίσματα του ίδιου ορόφου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2252. 6 ισόγεια καταστήματα με πατάρια, ενός ιδιοκτήτη, προ 1975 έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών τους, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 6 καταστήματα με πατάρια του ισογείου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2253. Παλαιά οικία (προ του 55) κατασκευάσθηκε χωρίς Ο. Α. Το 1989 νομιμοποιήθηκε με Πράξη Έγκρισης Εκτελεσθέντων Οικ. Εργασιών. Κατεδαφίστηκε αυθαίρετα το 2019. Δεν έγινε καμία καταγραφή από Πολεοδομία, πρόστιμα κλπ. Προκειμένου να προβώ σε έκδοση νέας Ο.Α. στο οικόπεδο μπορώ να τακτοποιήσω την εκκρεμότητα της κατεδάφισης με υπαγωγή στον 4495 επιλέγοντας Τύπο αυθαιρεσίας : Κατεδαφισμένα (αρθρ. 106 παρ. 4) με το πρόστιμο των 500 ευρώ;

Σύμφωνα με τις διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για το άρθρο 106:
«…
2. Κατεδάφιση
Είναι δυνατή η υπαγωγή στον ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους και προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Η υπαγωγή μπορεί να αφορά είτε κατασκευές που έχουν ήδη κατεδαφιστεί αλλά εκκρεμούν γι' αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, είτε κατασκευές που πρόκειται να κατεδαφιστούν. ***Στην περίπτωση που η κατεδάφιση έχει συντελεστεί δεν εκδίδεται σχετική έγκριση εργασιών, υποβάλλονται στοιχεία για την απόδειξη της κατεδάφισης και αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ****. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις κατεδαφίσεων δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 89 του νόμου, δεδομένου ότι έχει ή πρόκειται να προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση.*

Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.»

Άρα, είναι δυνατή η υπαγωγή βάση της παρ. 4 του άρθρου 106 όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2254. Οικοδομή με Ο.Α. έχει πολλές παραβάσεις (αλλ. θέσης, χρήσης, εντός Δ κλπ) που αν δηλωθούν αναλυτικά προκύπτει πολύ μεγαλύτερο πρόστιμο από το αν δηλωθεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετη.
Στην δεύτερη περίπτωση μπορεί να γίνει επίκληση της Ο.Α. προκειμένου να:
1. δηλωθεί ΝΑΙ στο πεδίο Οικοδομική Άδεια
2. χρησιμοποιηθεί ως απόδειξη του χρόνου κατασκευής
3. θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη (εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα);

Οι περιπτώσεις για τις οποίες θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, περιγράφονται αναλυτικά στο Παράρτημα Α του νόμου. Επίσης, έχουν δοθεί επιπλέον διευκρινήσεις με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και πιο συγκεκριμένα για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 στο άρθρο 96. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2078.

1. Θα δηλωθεί ΝΑΙ εφόσον από τα παραπάνω δεν προκύπτει ότι πρέπει να δηλωθεί ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2. Προφανώς και από μόνη της η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό του χρόνου κατασκευής.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 καθώς και οι διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019.

3. Εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη. Εάν π.χ. το κτίριο είναι ακριβώς το ίδιο όπως στην οικοδομική άδεια και απλά έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση.

2255. Σε συνέχεια της Ε/Α 2129, εκτός του νέου βιοτεχνικού κτηρίου για το οποίο θα προχωρήσω στην έκδοση αδείας νομιμοποίησης, υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες στο γήπεδο οι οποίες θα ενταχθούν για τακτοποίηση στον 4495.
Μπορούν να γίνουν ρυθμίσεις και νομιμοποίηση με την ίδια αίτηση ώστε να συμψηφισθούν τα παράβολα; Ή πρέπει να γίνει πρώτα η τακτοποίηση των υπολοίπων αυθαιρεσιών και κατόπιν η νομιμοποίηση; Στην τελευταία περίπτωση στο υποβαλλόμενο τοπογραφικό της τακτοποίησης των υπολοίπων θα δείξω και το προς νομιμοποίηση κτήριο στην πραγματική του θέση με την υποσημείωση ότι είναι προς νομιμοποίηση;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 1-α-αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017:

«*αα. Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.»*

Το τοπογραφικό θα είναι το ίδιο για την τακτοποίηση και για την νομιμοποίηση, όπου θα απεικονίζονται όλα τα κτίρια με την επισήμανση ποια νομιμοποιούνται και ποια τακτοποιούνται.

2256. Ο ιδιοκτήτης απαιτεί έκδοση βεβαίωσης μηχανικού η οποία προϋποθέτει έλεγχο προηγουμένης υπαγωγής Ν.4178/13 οποίος όμως είναι λανθασμένα υπολογισμένος και επιφέρει αύξηση προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας σε 5 και αλλαγής ποσοστού υπέρβασης δόμησης. Ο μηχανικός που έκανε την προηγούμενη δήλωση δεν μπορεί να βρεθεί. Ποια είναι η διαδικασία; Πρέπει να διορθωθεί το πρόστιμο;

Είναι γεγονός ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώσουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας, είναι να γίνει διόρθωση της δήλωσης και έπειτα να δοθεί βεβαίωση. Θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ για να σας καθοδηγήσουν για την διαδικασία της μεταφοράς της δήλωσης.

2257. Σε αίτηση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών με το Ν.4495 που έγινε από ιδιώτη το 2017, ο οποίος έχει αποβιώσει σήμερα, μπορεί να γίνει η μεταφορά της δήλωσης υπαγωγής στα παιδιά του που αυτή τη στιγμή κάνουν σύσταση κάθετης (στο καθένα θα ανήκει και από ένα κτίριο).
Δύναται να γίνει χρήση του πιστοποιητικού αναπηρίας 80% που κατέχει το ένα από τα δύο παιδιά ώστε να μπορεί να επαναϋπολογιστεί το πρόστιμο με ευνοϊκότερο τρόπο;

Ας ξεκινήσουμε από το τελευταίο σας ερώτημα. Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι: «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.*»

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση λόγω αναπηρίας.

Για το πρώτο ερώτημά σας επομένως, εάν η δήλωση έχει περαιωθεί δεν έχει νόημα η αλλαγή των στοιχείων της στα ονόματα των παιδιών.

2258. Σε αυτοτελές και διαιρεμένο τμήμα αγροτεμαχίου, εκτός σχεδίου και εντός ζώνης, ανεγέρθη με άδεια που εκδόθηκε από την βασιλική χωροφυλακή, το έτος 1966, ισόγεια κατοικία και εν συνεχεία, το έτος 1980, δεύτερη ισόγεια κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια. Για τη μεν πρώτη οικία έχουν υπάρξει αυθαίρετες επεκτάσεις μεταγενέστερα.
i) Για την υπαγωγή των αυθαιρεσιών θα επιλέξω μία δήλωση με 2 Φ.Κ. βάζοντας "ΝΑΙ" στο πεδίο της ο/α ;
ii) Αν επιλέξω "ΝΑΙ" στο παραπάνω καταγράφω κανονικά τα ποσοστά ΥΔ και ΥΚ ενώ είμαι εκτός σχεδίου;

1) Από την στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο αντίστοιχο πεδίο.

2) Προφανώς η απάντηση στο ερώτημα είναι ΝΑΙ.

2259. Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1986. Το ισόγειο σύμφωνα με την άδεια είναι πυλωτή και ο πρώτος όροφος κατοικία. Στην πυλωτή κατασκευάστηκαν αυθαίρετα εξωτερικοί τοίχοι και έγινε αλλαγή χρήσης από πυλωτή σε κλειστό χώρο αποθήκης, που επιτρέπεται από τις χρήσεις γης.
Η πυλωτή κατά την έκδοση της άδειας δεν υπολογίσθηκε στον συντελεστή δόμησης. Υπάρχει όμως υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που μπορεί να "φέρει" το κτίριο με την νέα χρήση αποθήκης του ισογείου, χωρίς να γίνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.
Πως υπολογίζω το πρόστιμο;
Α) Μόνο με αναλυτικό για τις εργασίες που έγιναν; (λοιπή παράβαση)
Β) Επιλέγω συντελεστή υπέρβασης δόμησης, και συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Α) Από την στιγμή που υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ελέγξετε μήπως δύναται, βάσει και του άρθρου 106 του ν.4495/2017, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

Διαφορετικά, το πρόστιμο για την μετατροπή της πυλωτής σε αποθήκη θα γίνει με ΥΔ. Εάν, το εμβαδόν της αποθήκης είναι έως 50 τ.μ., θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50.

Β) Θα επιλεγεί ο αντίστοιχος συντελεστής υπέρβασης δόμησης που θα υπολογίσετε και όχι ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2260. Σε συνέχεια των ΕΡ/ΣΗΣ 2239 και 1903, παρακαλώ να επανεξετάσετε το σκεπτικό αυτών. Κατά την άποψή μου το δεύτερο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17 αναφέρεται σε αυθαιρεσίες που έγιναν σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και στη δυνατότητα τροποποίησης της πράξης σύστασης, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και όχι των όλων συνιδιοκτητών του οικοπέδου-οικοδομής. Διαφορετικά και σύμφωνα με το παράδειγμα σας (…υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο), τί είδους συμβολαιογραφική πράξη θα μπορούσε να γίνει; Δηλαδή ο κύριος που έχει σύμφωνα με την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης της υπόγειας αποθήκης να πάει στο συμβολαιογράφο και να μετατρέψει το αποκλειστικό του δικαίωμα σε δικαίωμα όλων των συνιδιοκτητών της οικοδομής και χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη τους;

Δεν μπορώ να καταλάβω τι εννοείτε με την έκφραση το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Προφανώς, εάν αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου θα αφορά το σύνολο.

Το νόημα της παρ. 8 του άρθρου 98 είναι αυτό το οποίο έχουμε αναφέρει ως παράδειγμα με την υπόγεια αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο. Ο νόμος δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Ομοίως, υπάρχει και η παρ. 7 του άρθρου 98 που δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Και πάλι στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

2261. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2230, μπορεί κατά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης να γίνει εξαίρεση από την υποχρέωση της διαδικασίας προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, δεδομένου ότι οι αυθαιρεσίες έγιναν τα έτη 2003-2007, ήτοι πριν το έτος 2014 όπου δημοσιεύθηκε ο Ν.4258/14 περί υποβολής της ως άνω υποχρέωσης και έχοντας υπόψη την παρ. 5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17 όπου ορίζεται ότι: σε περίπτωση κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής αυτής, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί;

Η παρ. 5 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 είναι η αντίστοιχη παρ. 6 του άρθρου 4 του ν.4067/2012 (η οποία έχει καταργηθεί πλέον) που αναφέρει η παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2017. Επίσης, το έτος 2003-2007 είχε εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού.

Η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον επικαλεστείτε κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού. Εάν, αυτή έχει εφαρμοστεί κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του 2001 δεν απαιτείται να επαναληφθεί (παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014).

2262. Έχω περίπτωση εξολοκλήρου αυθαίρετου ακινήτου (χωρίς Ο.Α.) προς ρύθμιση. Το ακίνητο είναι κατηγορίας 2 (προ του 1983), επομένως έχω βάλει τα τετραγωνικά της Υ.Δ. καθώς επίσης και την επιλογή Υ.Δ. από 100-200τμ (εφόσον τα τετραγωνικά του κτίσματος είναι πάνω από 100τμ και κάτω από 200τμ.) Το κτίσμα είναι μονώροφο κατάστημα με ύψος μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Εκτός της Υ.Δ. και εξετάζοντας εάν πρέπει να συμπληρώσω κάποιο στοιχείο στην Υ.Υ.,

σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ.2(ζ) καταλαβαίνω πως δεν ασχολούμαι με την Υ.Υ. για τον υπολογισμό του προστίμου.
α)Είναι σωστά τα μέχρι τώρα;
β) Δηλαδή δε συμπληρώνω κάτι στο σύστημα στο πεδίο του συντελεστή ύψους (υπέρβαση είτε εκ.) εφόσον το κτίσμα που εξετάζω δεν υπερβαίνει σε ύψος το αντίστοιχο μέγιστο της περιοχής?
γ)Στο ίδιο προαναφερθέν άρθρο αναφέρεται πως «Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό»;
Στην περίπτωσή μου που δεν έχω Ο.Α. και το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με την Υ.Δ. δηλαδή θα πρέπει να προσθέσω και λοιπές παραβάσεις αναλόγως του αναλυτικού που θα προκύψει; Δεν ολοκληρώνεται δηλαδή η τακτοποίηση με την Υ.Δ. και τον υπολογισμό του προστίμου από αυτήν;
Θεωρείται δηλαδή πως υπάρχει υπέρβαση ύψους του κτίσματος αλλά δεν υφίσταται συντελεστής ύψους;
Ή μήπως το παραπάνω αφορά μόνο τις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει Υ.Δ. αλλά μόνο Υ.Υ. οπότε στην περίπτωσή μου δε με αφορά;
δ) Η παραπάνω περίπτωση πρόκειται για κατάστημα προ του 1975 και για το λόγο αυτό έχει επιλεγεί η κατηγορία 2. Το πρόστιμο υπολογίζεται με περίοδο αυθαιρεσίας (παλαιότητα) μέχρι 31/12/1982;

α) Σωστά.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.*»

β) Σωστά

γ) Το συγκεκριμένο εδάφιο προφανώς ισχύει μόνο στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Δεν χρειάζεται να δηλώσετε κάτι για το ύψος εφόσον δεν υπερβαίνετε το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής.

δ) Σωστά.

2263. Σε τακτοποίηση έχω εντός του οικοπέδου εκτός των άλλων κτισμάτων, ένα κτίσμα από τσιμεντόλιθους που χρησιμοποιούνταν ως αποθήκη. Το κτίσμα αυτό έχει εμβαδό μικρότερο από 3 τμ και χαμηλό ύψος που κυμαίνεται από 0,95 μ έως 1,25 μ. Το κτίσμα αυτό είναι προ του 1975 σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες και δυστυχώς δεν είναι δυνατόν λόγω του μικρού μεγέθους να φανεί σε παλιές αλλά και σε νεότερες αεροφωτογραφίες. Θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, είτε υπάρχει δυνατότητα να μπει στην κατ.1 ως προ του 1975; Τη δεύτερη περίπτωση δε ξέρω πώς μπορώ να τη στηρίξω, από την άλλη αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το άρθρο 100, παρ. 5 μπορεί να εφαρμοστεί για τις παραβάσεις που δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου «Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β»

Ελέγξτε εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν μπορεί να υπολογιστεί σε καμία περίπτωση.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 του ν.4495/2017.

2264. 1. Από το Άρθρο 116 «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό» θεωρείτε ότι προκύπτει πως οποιαδήποτε ρύθμιση γίνεται σε ακίνητο που ανήκει στο παραδοσιακό τμήμα πόλης της Αθήνας πρέπει να περάσει διαδικασία επιτροπής καθώς «Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ.2 και παρ.3.»;

2. Ποιες θεωρούνται γενικά οι «ειδικότερες διατάξεις προστασίας»;

3. Τα όρια του ιστορικού κέντρου συμπίπτουν με αυτά του παραδοσιακού τμήματος της Αθήνας;

Είναι αδύνατον να γνωρίζουμε για κάθε περιοχή τα όρια και τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας. Αυτό αποτελεί αντικείμενο δική σας έρευνας.

Εάν, η περιοχή που βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή έχει διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) θα πρέπει να εφαρμοστεί είτε η παρ. 9α είτε η παρ. 9β του άρθρου 116.

Ως ειδικότερες διατάξεις προστασίας θεωρούνται το ιστορικό κέντρο, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και γενικά χώροι που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις.

2265. Σε οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί το 1973 εντός Ρ.Σ. πόλεως για διώροφο κτίριο (Ά όροφος κατοικία και ισόγειο κενό-πυλωτή) υπήρχε κτίριο ισόγειο Προ 1955 το οποίο δεν είχε εμφανιστεί.
Το κτίριο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια δεν έχει αυθαιρεσίες, και τα δύο κτίρια δεν συνδέονται μεταξύ τους λειτουργικά.
Τώρα θεωρούμε ότι το κτίριο που έχει εκδοθεί η άδεια είναι αυθαίρετο καθώς δεν αποτυπώθηκε η πραγματική κατάσταση όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια;
Βασιζόμαστε ότι ισχύει η οικοδομική άδεια;
Στην συγκεκριμένη περιοχή οι όροι δόμησης έχουνε αλλάξει με μειωμένη δόμηση και κάλυψη σε σχέση με την εποχή που βγήκε η οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2220.

2266. Σε οικόπεδο με οικοδομική άδεια έχουν πραγματοποιηθεί δύο ειδών αυθαιρεσίες: α) πριν το 2011 και β) μετά το 2011.
Μπορεί να γίνει τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών του πριν του 2011, και σε αυτές που είναι μετά το 2011 να αναφερθεί ότι είναι μη τακτοποιήσιμες (σε σχέδια και τεχν. έκθεση μηχ.) ;
(Σημείωση :Δεν πρόκειται να δοθεί Βεβαίωση Μηχανικού για οποιαδήποτε δικαιοπραξία)
Επίσης, λογικά δεν θα υπολογιστούν τα μη τακτοποιήσιμα τετραγωνικά για τον υπολογισμό των τετραγωνιδίων του Παραρτήματος Α;

Κατά την γνώμη μας, όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να γίνει αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε πιο λογικό το να μην υπολογιστούν τα μετά του 2011 αυθαίρετα.

2267. Ενδιάμεσα σε κεραμοσκεπή μονοκατοικίας έχει κατασκευασθεί χωρίς άδεια μικρός μη προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος εμβαδού 4.50 τ.μ. όπως η συνημμένη τομή. Κατά τη γνώμη σας το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης ή με αναλυτικό; Σε περίπτωση που μετά την υποβολή δήλωσης αυθαιρεσιών αποκατασταθούν αποδεδειγμένα κάποιες από αυτές όπως πχ η αλλαγή χρήσης ενός χώρου από κατοικία σε αποθήκη σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια, μπορεί να γίνει διόρθωση των στοιχείων της δήλωσης;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2247 για το πρώτο σκέλος του ερωτήματός σας.

Για την αποκατάσταση, η πιο σωστή επιλογή είναι να εκδοθεί η αντίστοιχη διοικητική πράξη και όχι η επαναφορά της δήλωσης σε υπαγωγή (εάν αυτό δύναται στο χρόνο που θα ζητηθεί) για την διόρθωση των στοιχείων της.

Σύμφωνα με την παρ. 4 γ του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«*Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :*

…

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 σχετικά με τις διευκρινίσεις για το άρθρο 4 του ΝΟΚ (το οποίο έχει αντικατασταθεί από το άρθρο 29 του ν.4495/2017) και πιο συγκεκριμένα για την παράγραφο 4 γ, στην έννοια των «*κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις*» συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 (δηλαδή στην αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017).

2268. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ σε μια κοινή δήλωση να υποβάλλω:
α) διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες (όχι εξ αδιαίρετου) και
β) κοινόχρηστους χώρους στους οποίους έχουν ποσοστά χιλιοστών συνιδιοκτησίας.
Κάθε όροφος αποτελείται από 2 διαμερίσματα.
Συγκεκριμένα:
1) Στο ισόγειο υφίσταται νομίμως το ΙΣ1, ως κατασκευασμένο με άδεια το 1952. Το ΙΣ2 ταχτοποιήθηκε το 2013
2) Τα υπόλοιπα διαμερίσματα από τον 1ο έως και τον 4ο όροφο, τα οποία θα υπαχθούν στην τακτοποίηση, χτίστηκαν με ΟΑ το 1976 (προ 1983).
Αυτά τα διαμερίσματα ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες πχ Α1,Α2,Δ1 σε έναν. Άλλος έχει μόνο το Β2 κ ούτω καθεξής. Μπορώ να τα καταχωρήσω όλα σε μια κοινή δήλωση; Αν πχ ο ιδιοκτήτης του Β2 δεν θέλει να υποβάλλει αυτήν την στιγμή δήλωση, μπορώ τα υπόλοιπα να τα καταχωρήσω σε μια κοινή;
3) Σχετικά με τους κοινοχρήστους, μπορώ να τους υποβάλλω σε άλλο ΦΚ της παραπάνω κοινής δήλωσης ή πρέπει να δημιουργήσω νέα δήλωση; Γνωρίζω ότι πρέπει να υπαχθούν όλοι οι συνιδιοκτήτες για τους ΚΧ.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να υποβάλλεται μία δήλωση για παραπάνω της μία Ο.Ι. οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες.

Από την στιγμή που δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο της οικοδομής, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης θα πρέπει να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές παραβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης.

Σχετικά, με τα κοινόχρηστα, εφόσον δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο του όλου ακινήτου θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση. Θα απαιτηθεί η συναίνεση του 51%. Δείτε σχετικά την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2269. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή, η οποία εντάχθηκε στον ν. 1337/83, και για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση νομάρχη εξαίρεσης από την κατεδάφιση στις 5-11-1990, θα πρέπει σήμερα να δηλωθεί και με τον ν. 4495/17;

Από την στιγμή που εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί με τον ν.4495/2017, εφόσον δεν έχει γίνει κάποια άλλη αυθαίρετη κατασκευή.

2270. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, το έτος 1991 κατασκευάστηκε υπόστεγο ακριβώς στο όριο του αγροτεμαχίου. Το αγροτεμάχιο έχει πρόσωπο σε παλαιά εθνική οδό. Μπορώ να το ρυθμίσω με τον ν. 4495/17 ή πρέπει υποχρεωτικά να το κατεδαφίσω;

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) αναφέρει ότι:

«*δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του*

άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,»

Η Εγκύκλιος 4/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση δ) κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η υποχρέωση ύπαρξης άδειας για την εφαρμογή της εξαίρεσης, δεν αφορά αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων εφ' όσον βρίσκονται εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και λειτουργούσαν με άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.07.2011.*»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

2271. Όταν στην ταράτσα διώροφης οικοδομής έχει κατασκευαστεί μια αποθήκη Ε=8,00 τ.μ. και ύψους 2,00 μ. μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3, ως αποθήκη;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 αναφέρει ότι:

«*Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»*

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι όχι.

2272. Σε κτίριο που ανεγέρθηκε με οικ. Άδεια του 1998 ως «Συσκευαστήριο, Διαλογητήριο – Αποθήκη τροφίμων και ποτών» κατασκευάστηκε σε επαφή, την περίοδο περίπου 2003, ένα μεταλλικό στέγαστρο (δύο μεταλλικοί στύλοι με μεταλλική επιστέγαση). Υπάρχει περίσσεια επιτρεπομένης κάλυψης και δόμησης ακόμα και με την προβολή της επιφάνειας του στεγάστρου. Άρα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης ούτε κάλυψης, ούτε και ύψους στο κτίριο και στο στέγαστρο. Αυτό το στέγαστρο το δηλώνω στην τακτοποίηση του Ν.4495/2017 με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ.5). Είναι σωστό;

Το ότι σε ένα ακίνητο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής κάλυψης και δόμησης, δεν συνεπάγεται ότι κατά την διαδικασία τακτοποίησης της όποιας αυθαίρετης κατασκευής, θεωρούμε ότι δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, σύμφωνα με την 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή στεγάστρου υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2273. Αφορά στη ρύθμιση Ν.4495/17 μιας λειτουργικά ανεξάρτητης κατοικίας (πρώην κατάστημα) σε διώροφο κτίριο σε εντός σχεδίου περιοχή. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο κτίριο. Το κτίριο ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη. Η ένταξη της λειτουργικά ανεξάρτητης ιδιοκτησίας έγινε προκειμένου να δηλωθεί η αλλαγή της χρήσης από κατάστημα σε κατοικία και η διόρθωση των τμ στον οικείο Δήμο και τη ΔΕΗ όπου φαινόταν ως κατάστημα και μικρότερου εμβαδού. Στη δήλωση του Ν.4495/17 έχει πληρωθεί το πρόστιμο.
Τώρα στη φάση πριν το κλείσιμο της δήλωσης υπάρχει προβληματισμός για το τι γίνεται με τα υπόλοιπα ανεξάρτητα λειτουργικά διαμερίσματα, δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση. Έχουν κι αυτά αυθαιρεσίες.

Ποια η άποψη σας για το πώς θα πρέπει να ενεργήσουμε;
Μπορούμε να κλείσουμε τη δήλωση, και να αναφέρουμε στα σχόλια ή στην τεχνική έκθεση ότι αυτή αφορά μόνο ένα τμήμα του κτιρίου και δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση;
Μπορούν να δηλώσουν τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο με μια νέα δήλωση;
Ποια προβλήματα μπορεί να προκύψουν αν η δήλωση κλείσει, κι αργότερα θέλουν να δηλώσουν και τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο (π.χ. σε μια μελλοντική συμβολαιογραφική πράξη);

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο ακίνητο, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες ώστε να υπολογιστούν σωστά και οι συντελεστές υπέρβασης και η Κατηγορία.

Για ένα ακίνητο χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ή για μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση είτε του ν.4014/11 είτε του ν.4178/13 είτε του ν.4495/17.

2274. Σε διαμέρισμα Κατηγορίας αυθαιρεσιών 5, με συνιδιοκτήτες 2 συζύγους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη, ενώ ο σύζυγος εργάζεται. Το συνολικό δηλωθέν εισόδημα για το φορολογικό έτος 2018 ήταν 10.000€. Η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική. Το συνολικό εμβαδόν νομίμων και αυθαιρέτων είναι 119τμ<150τμ. Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος, στην επιλογή "ειδικές συνθήκες", θα πρέπει να επιλέξουμε "μακροχρόνια άνεργοι", "μακροχρόνια άνεργοι-επιφ. ως 150τμ" ή κανένα από τα δύο καθώς ο σύζυγος δεν είναι άνεργος. Επίσης, αφού η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική, στις επιλογές "επικρατούσα χρήση" και "είδος χρήσης" θα επιλέξουμε "άλλη κατοικία"; Και αν ναι, αυτό είναι συμβατό με την επιλογή "μακροχρόνια άνεργοι";
Τι ακριβώς έγγραφα απαιτείται να αναρτηθούν στο σύστημα, ώστε να είναι πλήρως αποδεδειγμένη η μακροχρόνια ανεργία;

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.*»

Η παρ. 8 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τα άτομα των παραγράφων 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.*»

Άρα, αρχικά θα υπολογίσετε βάσει των αναφερομένων στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Έστω, ότι υπάρχει και ένα εξαρτώμενο τέκνο. Τότε, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες είναι 75 + 15 = 90 τ.μ.

Επειδή, όμως, η κατοικία ανήκει κατά 50% στον κάθε σύζυγο και μόνο ένας από αυτούς δικαιούται την έκπτωση της παρ. 6 του άρθρου 103 (μακροχρόνια άνεργοι), σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 το εμβαδόν της κατοικίας που δικαιούται να λάβει την παραπάνω έκπτωση είναι 90 x 50% = 45 τ.μ. Επομένως, διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι ≤ 90τ.μ. δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση για τα αυθαίρετα μέτρα.

2. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι > 90 τ.μ. τότε δύναται να λάβουν την έκπτωση τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την πράξη [συνολικά τετραγωνικά – νόμιμα τετραγωνικά] x 50%. Τα υπόλοιπα μέτρα προς τακτοποίηση θα δηλωθούν σε άλλο φύλλο καταγραφής χωρίς να επιλεγεί στις ειδικές συνθήκες τίποτα.

Επομένως, μόνο εάν εμπίπτετε στην δεύτερη περίπτωση δύναται να λάβετε την έκπτωση. Και εφόσον ισχύει ότι το συνολικό εμβαδόν είναι < 150 τ.μ., στο πεδίο ειδικές συνθήκες στο φύλλο καταγραφής που θα εφαρμόσετε την έκπτωση, θα επιλέξετε την επιλογή «Μακροχρόνια άνεργοι – επιφ. έως 150 τμ». Στα πεδία επικρατούσα χρήση και είδος χρήσης θα επιλέξετε το άλλη κατοικία.

Οι μακροχρόνια άνεργοι εισάγουν στο πληροφοριακό σύστημα ως δικαιολογητικό, έγγραφο από τον αρμόδιο Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού.

2275. Σε οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923 υπάρχει διώροφη οικία η οποία κτίστηκε μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας. Σύμφωνα με την άδεια ένα τμήμα του ισογείου ήταν μπαζωμένο και το υπόλοιπο είχε χρήση κατοικίας με εσωτερική σκάλα προς τον επάνω όροφο. Η στάθμη θεμελίωσης του κτιρίου ήταν ενιαία. Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ξεμπαζώθηκε το τμήμα του ισογείου και δημιουργήθηκε ημ/υπ σε ισόγειο και όροφο μέσω της προέκτασης της πλάκας του δαπέδου του ορόφου και της στέγης. Ο ημ/υπ παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 2,50μ. από υφιστάμενο κτίσμα του ίδιου οικοπέδου. Είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η ταυτόχρονη ρύθμιση με το ν.4495 του ημ/υπ δεδομένου ο ημ/υπ εξαρτάται στατικά από νόμιμα και όχι νομιμοποιούμενα τμήματα (από την πλάκα του δαπέδου του ορόφου και τη στέγη του κτιρίου);

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η τακτοποίηση του Η/Χ διότι υπάρχει στατική εξάρτηση του τμήματος που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του με το υπόλοιπο νομίμως υφιστάμενο κτίριο.

2276. Σε κτήριο κατοικιών με οικοδομική άδεια του 1994 (πολυκατοικία 4 ορόφων με στέγη, 2 υπόγεια, pilotis) διαπιστώνονται μεταξύ των άλλων τα εξής:
1. Στην ο.α. ο 4ος όροφος έχει μεγαλύτερο εσωτερικό ύψος από τους υπόλοιπους ορόφους. Στην πραγματικότητα ο χώρος κάτω από τη στέγη έχει διαμορφωθεί σε σοφίτα που συνενώνεται λειτουργικά με τον υποκείμενο 4ο όροφο. Στην ο.α. το μέγιστο ύψος της οικοδομής ταυτίζεται με το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (+ στέγη) και είναι 17 μ. Στην πραγματικότητα η απόληξη της επικλινούς στέγης είναι στο +17,13 μ. και έχει διαμορφωθεί με κούφωμα (τζάμι – αίθριο). Χρεώνω ΥΔ για την σοφίτα και ΥΥ για τα 0,13 μ. ή η ΥΥ εμπίπτει στις ανοχές του 2%; Αν χρεωθεί ΥΥ αυτή θα αφορά σε όλη την επιφάνεια της σοφίτας; Ή στην επιφάνεια που αντιστοιχεί στην ΥΥ; Αναφέρεται ότι η επιφάνεια της σοφίτας που αντιστοιχεί στην ΥΥ είναι πολύ μικρή. Στην υπόλοιπη επιφάνεια της σοφίτας το πραγματοποιούμενο ύψος είναι ελαφρώς μικρότερο από το ύψος βάσει ο.α. (σ.σ. στα εγκεκριμένα σχέδια η άνω επιφάνεια της πλάκας της κεραμοσκεπής είναι στο +17,20 μ.)
2. Στην ο.α. οι υπαίθριοι χώροι του 4ου ορόφου αναγράφονται δώματα. Αντίστοιχα, στη σύσταση Ο.Ι. αναφέρονται δώματα Γ ορόφου τα οποία ανήκουν στον Δ όροφο. Στην πραγματικότητα, τα δώματα είναι οι εξώστες και οι ημιυπαίθριοι χώροι του διαμερίσματος του Δ ορόφου. Αυτό χρεώνεται λοιπή παράβαση ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως αλλιώς;
3. Στην ο.α. σε όλους τους ορόφους υπάρχει φωταγωγός (κενό) σε συνέχεια ημιυπαίθριου χώρου. Στην πραγματικότητα τμήμα αυτού του φωταγωγού, σε όλους τους ορόφους από την κατασκευή της οικοδομής, έχει μετατραπεί σε ημιυπαίθριο χώρο, σε συνέχεια του εγκεκριμένου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως διαφορετικά; Σημειωτέων ότι ο φωταγωγός έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη.

4. Η οικοδομή έχει 2 υπόγεια Α και Β με χρήσεις αποθήκες – λεβητοστάσιο το Α υπόγειο και garage – μηχανοστάσιο το Β υπόγειο. Στην πραγματικότητα το λεβητοστάσιο έχει κατέβει στο Β υπόγειο (χρεώνω λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής από β.χ. σε β.χ.). Στην ο.α. το περίγραμμα του Β υπογείου (περίγραμμα ράμπας) είναι μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου. Στην πραγματικότητα το περίγραμμα του Β υπογείου παραμένει μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου αν και διαφοροποιημένο και το Α υπόγειο έχει επεκταθεί μέχρι τα όρια του περιγράμματος του Β υπογείου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως ΥΚ ή αναλυτικός μόνο (λόγω ξεμπαζώματος); Έχει νόημα δηλαδή η ΥΚ σε υπόγεια στάθμη;
5. Το ελεύθερο εσωτερικό ύψος του Α υπογείου έχει αυξηθεί κατά 0,25 μ. σε βάρος του ύψους του Β υπογείου (ή του βάθους θεμελίωσης) και όχι του ύψους της οικοδομής. Αυτό αντιμετωπίζεται με αναλυτικό;

1. Από την στιγμή που οι αποκλίσεις είναι μικρότερες από 2% μπορείτε να τις αγνοήσετε (παρ. 2 του άρθρου 81).

2. Εφόσον πρόκειται για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους (δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια), το πρόστιμό τους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Ως λοιπή παράβαση σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

4. Το πρόστιμο για το λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με τα υπόγεια Β και Α, θα γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης τους με την πραγματική. Ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. Για το Α υπόγειο εάν η αυθαίρετη επέκτασή του βρίσκεται εντός εγκεκριμένης κάλυψης δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

5. Με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 η οποία αναφέρει ότι:

«*Επίσης, δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό*».

2277. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα βρίσκεται εντός σχεδίου και υπάρχει οριζόντια σύσταση. Αποτελείται από δύο μεζονέτες τις Α1 και Α2 όπου η κάθε μία αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία και καταλαμβάνει τμήμα ισογείου και τμήμα Α ορόφου με εσωτερική σκάλα. Επίσης παρακρατήθηκαν για μελλοντική δόμηση, (δηλ. δικαιώματα υψούν) 2 ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο από 50 χιλιοστά το καθένα τα οποία ποσοστά αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και θα αντιστοιχούν στις μελλοντικές ιδιοκτησίες που θα ονομάζονται κ1 και κ2. Οι δύο ιδιοκτήτες που έχουν τις δύο μεζονέτες και που έχουν και τις Ο.Ι κ1 και κ2 αντίστοιχα, προέβησαν στην κατασκευή αυθαίρετου ορόφου με στέγη που καταλαμβάνει όλο το δώμα και ο καθένας κράτησε το δικό του αντίστοιχο τμήμα σε κάτοψη σε σχέση με τις ιδιοκτησίες τους από κάτω (έχουν κάνει πρόβλεψη για εσωτερικά κλιμακοστάσια) αφού χώρισαν το όροφο με ένα τοίχο. Ο συντελεστής δόμησης έχει ήδη εξαντληθεί. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής
1. Ρυθμίζεται όλος ο παράνομος αυθαίρετος όροφος που καταλαμβάνει το δώμα της οικοδομής ή ρυθμίζει ο καθένας το δικό του τμήμα ανεξάρτητα.
2. Εάν ρυθμιστεί όλος ο παραπάνω όροφος δηλ. όλη η επιφάνειά του με τι θα συγκριθεί για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου: α) με το άθροισμα των δύο ποσοστών που δίνει η σύσταση (50+50) σύμφωνα με το δικαίωμα υψούν, (αφού αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες) συγκρινόμενο με τους τωρινούς όρους δόμησης.
β) επειδή έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, μπορεί να θεωρηθεί όλος ο παράνομος όροφος κοινόχρηστος και άρα όλη η επιφάνεια του ορόφου να συγκριθεί κατευθείαν με τους όρους δόμησης για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου, χωρίς να ληφθούν υπόψιν τα χιλιοστά που υπάρχουν στη μελλοντική δόμηση.
3) Αν ρυθμίσει ο καθένας το τμήμα του που έχει δημιουργήσει και οριοθετήσει αυθαίρετα, μιας και η σύσταση δεν έχει ορίσει για την κάθε μελλοντική Ο.Ι την επιφάνεια της στο δώμα, παρά μόνον τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ότι είναι δύο οι Ο.Ι στο δώμα (δικαίωμα υψούν), τότε για τον υπολογισμό του προστίμου η κάθε αυθαίρετη επιφάνεια θα συγκρίνεται με τα χιλιοστά της σε σχέση με τους σημερινούς όρους δόμησης.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση του δώματος. (Δείτε σχετικά Ε/Α 1970 και 1982).

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο όλο ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) και έπειτα να γίνει τροποποίηση της σύστασης ώστε ο καθένας να λάβει το τμήμα του αυθαίρετου ορόφου που άτυπα του ανήκει. Σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και την εύρεση της κατηγορίας θα γίνει με τους όρους δόμησης που αντιστοιχούν σήμερα στο όλο οικόπεδο (100%).

2278. Εκδόθηκε οικ. άδεια με το διάταγμα του 85 εντός οικισμού, με το άρθρο 5, παρ. γ, υποπαρ. ββ, αμιγή επαγγελματική χρήση. Το εμβαδόν της χρήσης στην οικοδομική άδεια ήταν 500μ2. Κατασκεύασε: 1. Στον 1ο όροφο άλλαξε χρήση τμήματος 100μ2, σε κατοικία και 2) επαγγελματική χρήση 600μ2. Αποτέλεσμα σήμερα έχουμε 100μ2 κατοικία και 600μ2 επαγγελματική χρήση. Σημειωτέων το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1200μ2, άρα επιτρέπονταν για αμιγή επαγγελματική χρήση δόμηση (300+900Χ0.60=840) και για κατοικία 400μ2. Παρακαλώ δώστε μου οδηγίες για τις αυθαιρεσίες.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*…Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.*»

1. Το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εμβαδού 100 τ.μ. στον 1ο όροφο από επαγγελματική χρήση σε κατοικία θα υπολογιστεί επιλέγοντας τον συντελεστή αλλαγή χρήσης.

2. Το πρόστιμο για τα επιπλέον 100 τ.μ. επαγγελματικής χρήσης θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
Δείτε σχετικά Ε/Α 1689 και 1708.

2279. Συνιδιοκτήτης με ποσοστό 75% κατασκεύασε αυθαίρετα στον ακάλυπτο, σε επαφή με ισόγειο διαμέρισμά του, χώρο κατοικίας (κουζίνα – καθιστικό) τον οποίο χρησιμοποιεί κατ' αποκλειστικότητα με εσωτερική επικοινωνία. Έχει προστατευόμενο μέλος με αναπηρία άνω του 80%. Μπορεί να το εντάξει στον 4495 καταβάλλοντας κατά 100% το πρόστιμο με τον μειωτικό συντελεστή ή θα πρέπει μόνο το 75% της επιφάνειας να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (σε άλλο φύλλο καταγραφής) όχι.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.*»

Η Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Για την εφαρμογή της παρ.1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.*»

Άρα, μόνο το 75% της αυθαίρετης επιφάνειας (1 Φ.Κ.) μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (2 Φ.Κ.) όχι.

2280. Σε κατοικία οικογένειας κυρία και μοναδική, με παραβάσεις 17 τ.μ. Κύριοι χώροι και 44 τ.μ βοηθητικοί, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη 46 μήνες με βεβαίωση από ΟΑΕΔ, δικαιούμαι την έκπτωση του 70% των μακροχρόνια ανέργων, διότι ο νόμος δεν είναι σαφής σε αυτό.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Επίσης, η παρ. 6 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.*»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η κατοικία ανήκει κατά 100% πλήρη κυριότητα στον σύζυγο, δεν δικαιούται να λάβει την έκπτωση.

2281. Ανοικτός εξώστης σε ισόγειο κατάστημα με τον ΓΟΚ '55

Σε κτίριο που αναγέρθηκε με οικοδομική άδεια του 1969, η αρχιτεκτονική μελέτη προέβλεπε την κατασκευή ανοικτού εξώστη (πατάρι πάνω από την στάθμη ισογείου) χωρίς να προσμετράται στην δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 28 - ΓΟΚ 55 ο ανοικτός εξώστης για να μην προσμετρά στην δόμηση θα έπρεπε να έχει επιφάνεια <50% της κατόψεως ισογείου, διάταξη που να ανταποκρίνεται στην χρήσης τους μόνο ως παραρτήματα του καταστήματος και όχι για άλλη αυτοτελή χρήση.

Στην μελέτη δεν περιλαμβάνεται κάτοψη παταριού και το πατάρι εμφανίζεται μόνο στην τομή του κτιρίου χωρίς να εμφανίζεται σε κάποιο σχέδιο κλίμακα επικοινωνίας με το ισόγειο.

Το πατάρι κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα, στην περιοχή που σημειώνεται στην μελέτη, επικοινωνεί εσωτερικά με το ισόγειο κατάστημα με ανοικτή μεταλλική κλίμακα και έχει επιφάνεια σημαντικά μικρότερη από 50%.

Ένα μικρό τμήμα του παταριού, σε επαφή με το κλιμακοστάσιο, είναι μεταλλική κατασκευή (0,70 Χ 1,40) και μέσω αυτού η στάθμη του παταριού επικοινωνεί με το κλιμακοστάσιο (πλατύσκαλο που αντιστοιχεί στην στάθμη του παταριού).

Το πατάρι αποτελεί παράρτημα του καταστήματος και η πρόσβαση προς το κλιμακοστάσιο έχει συμπληρωματικό, βοηθητικό χαρακτήρα.

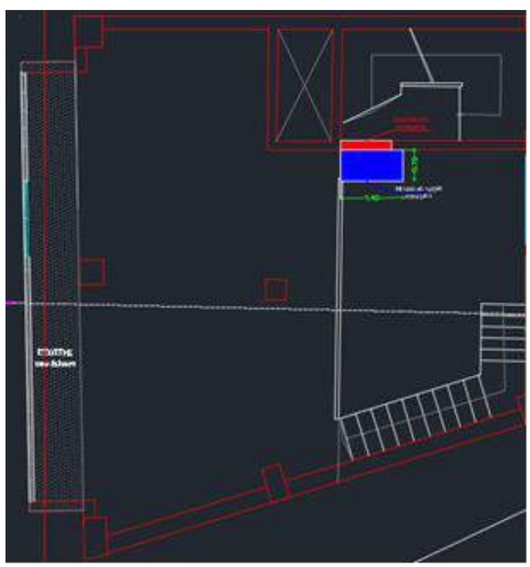
Ερωτήματα που με απασχολούν σχετικά με την νομιμότητα του παταριού:

1. Το υφιστάμενο πατάρι (σκυρόδεμα και μεταλλική κατασκευή) υπολείπεται σημαντικά του 50% της επιφάνειας ισογείου. Το μεταλλικό τμήμα θα μπορούσε να θεωρηθεί αυθαίρετο;

2. Αν το μεταλλικό τμήμα θεωρηθεί αυθαίρετο, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με την διαμόρφωση του ανοίγματος ή ως υπέρβαση δόμησης ανάλογα με την επιφάνεια και αν ναι εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 ή 0,50.

3. Η διαμόρφωση επικοινωνίας για συμπληρωματική βοηθητική χρήση (διάνοιξη πόρτας προς το κλιμακοστάσιο και μεταλλική επέκταση για την πρόσβαση) οδηγεί σε υπέρβαση δόμησης το σύνολο του παταριού;

4. Το κλιμακοστάσιο που εξυπηρετεί πλέον και την στάθμη του παταριού θα προσμετρηθεί ως υπέρβαση δόμησης;



Σκαρίφημα παταριού (σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου)

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον δεν υπάρχει κάποια εγκεκριμένη κάτοψη στον φάκελο της οικοδομικής άδειας, η οποία να απεικονίζει το πατάρι, αυτό θα πρέπει να θεωρηθεί ως τελείως αυθαίρετο.

Το πρόστιμο για την κατασκευή του θα γίνει με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ. Επειδή, υπάρχει επικοινωνία με το κλιμακοστάσιο δεν μπορεί να λάβει κανέναν μειωτικό συντελεστή. Το κλιμακοστάσιο από την στιγμή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια δεν θα θεωρηθεί ως αυθαιρεσία επειδή πλέον εξυπηρετεί και την στάθμη του παταριού.

2282. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής σχετικά με τον χρόνο παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής και αλλαγής χρήσης ημιυπόγειου χώρου. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1966 προβλεπόταν η κατασκευή υπερυψωμένης ισόγειας κατοικίας και σε ένα τμήμα του περιγράμματος της οικοδομής η κατασκευή ημιυπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Το υπόλοιπο τμήμα του ημιυπογείου προβλεπόταν μπαζωμένο.
Στην πραγματικότητα στο ημιυπόγειο, σε όλο το τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου έχει κατασκευαστεί κατοικία, η οποία είναι συνενωμένη με το άνωθεν υπερυψωμένο ισόγειο και αποτελούν μια ενιαία κατοικία, με κουζίνα και λουτρό στο ημιυπόγειο και υπνοδωμάτια και λουτρό στο υπερυψωμένο ισόγειο.
Η ιδιοκτήτρια από το 1997 (ημερομηνία στην οποία περιήλθε το ακίνητο οριστικά στην κατοχή της), ύστερα από προτροπή του λογιστή σας, δήλωνε στο Ε9 σαν χώρο κύριας χρήσης και το σύνολο της επιφάνειας του ημιυπογείου χώρου, σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση. Σε αναζήτηση των παλαιότερων Ε9 (από το 1997 και ύστερα) στην αρμόδια ΔΟΥ, η ιδιοκτήτρια πληροφορήθηκε ότι τα αντίγραφα έχουν καταστραφεί.
Το παλαιότερο αποδεικτικό που υπάρχει στην κατοχή της ιδιοκτήτριας είναι η ηλεκτρονική υποβολή του Ε9 του 2008, που δηλώνει σαν χώρο κύριας χρήσης το σύνολο της επιφανείας υπερυψωμένου ισογείου και ημιυπογείου και σαν έτος κατασκευής έχει βάλει 1964 (προ της έκδοσης της οικοδομικής αδείας- προφανώς από λάθος).
Θα μπορούσε να γίνει αποδεκτός ο χρόνος παλαιότητας με την κατασκευή του κτιρίου (1966), δηλαδή προ του 1975, με το δεδομένο ότι η ιδιοκτήτρια δήλωνε το 2008 τον χώρο σαν κύρια χρήση με ημερομηνία προ του 1975 (προφανώς χωρίς δόλο) μην γνωρίζοντας τον επερχόμενο Ν.4014 και όλους τους μετέπειτα και τους περιορισμούς που έθεταν για την απόδειξη της παλαιότητας;
Προφανώς η κατασκευή του ημιυπογείου χώρου σε όλο το περίγραμμα του κτιρίου έγινε προ της κατασκευής του υπερυψωμένου ισογείου (στατικά εξαρτημένο). Το θέμα είναι η αλλαγή χρήσης.

Η παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.*
Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :
α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,
β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου,
γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.
Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004*. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.*»

Η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«*Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.*
Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.
Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.
β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.
Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

Επομένως, δείτε ένα σας καλύπτει η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα σχετικά με την αλλαγή χρήσης.

2283. Διαβάζοντας τις Ε/Α 2083, 2050, 2014, 1983 μου δημιουργήθηκε μια απορία σχετικά με την ερμηνεία του ανεξαρτήτως εμβαδού και ύψους της εγκυκλίου 2. Θεωρείτε ότι η συγκεκριμένη φράση επιτρέπει σε έναν χώρο να θεωρηθεί σοφίτα εάν δεν είναι ο μισός του υποκείμενου ορόφου και αν το μέσο ύψος είναι μεγαλύτερο από 2,20 μ.; Για παράδειγμα, εάν έχω έναν χώρο 100 τ.μ. και έχει δημιουργηθεί καθ' ύψος αυθαίρετα ένας χώρος 100 τ.μ. ο οποίος συνδέεται με εσωτερικά με σκάλα και ας θεωρήσουμε ότι βρίσκεται εντός της ήδη νόμιμα κατασκευασμένης στέγης και δεν έχει εξώστη, θα μπορούσε να πάρει μειωτικό συντελεστή; Ή αν υπερυψωθεί η στέγη και επίσης δημιουργηθεί ο πιο πάνω περιγραφόμενος χώρος, με μέσο ύψος >2,20 μ., θα μπορούσε επίσης να πάρει μειωτικό συντελεστή κατά την ρύθμισή του; Αρκεί δηλαδή απλά να μην υπάρχει εξώστης, να υπάρχει εσωτερική επικοινωνία και να βρίσκεται εντός της στέγης (ανεξάρτητα του ύψους) για να δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:
«*Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ.6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.* ***Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους****.»*

Άρα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ο χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θα θεωρηθεί ως σοφίτα ώστε να λάβει τον μειωτικό συντελεστή 0.30, ανεξάρτητα από το εμβαδόν που έχει και ανεξάρτητα του μέσου ελεύθερου ύψους που έχει. Αρκεί, να αποτελεί ανοιχτό ή κλειστό προσβάσιμο χώρο που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και να μην αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

2284. Σε οικόπεδο όπου έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. ο πρώτος συνιδιοκτήτης έχει δύο διαμερίσματα και το 66,66% και ο δεύτερος ένα διαμέρισμα και το 33,33%. Στις ιδιοκτησίες του πρώτου υπάρχουν παραβάσεις κατηγορίας 3 όπως επίσης και στα κοινόχρηστα. Μπορεί ο πρώτος να συμπεριλάβει τις παραβάσεις σε μία δήλωση και ένα φύλλο καταγραφής ή μία δήλωση και τρία φύλλα καταγραφής (ένα για κάθε διαμέρισμα και ένα για τα κοινόχρηστα) ή τέλος τρείς ξεχωριστές δηλώσεις;

Εφόσον, δεν συμφωνεί ο δεύτερος ιδιοκτήτης ώστε να υποβληθεί μία κοινή δήλωση για το σύνολο των αυθαιρεσιών σε όλο το ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα), τότε ο πρώτος συνιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει είτε μια δήλωση για τα δύο διαμερίσματά του είτε μία για το καθένα. Δεν μπορεί να υποβάλει δήλωση για τα κοινόχρηστα (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017) χωρίς τη συναίνεση και του άλλου συνιδιοκτήτη.

2285. Η μη κατασκευή του - προβλεπομένου με την Ο.Α. - φωταγωγού κλίμακας σε οικοδομή και ενσωμάτωση του χώρου σε διαμέρισμα συνιστά εκτός τυχόν άλλων παραβάσεων (που υπάγονται με Υ.Δ., Αναλυτικό κλπ) και παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού (κατηγορία 3);

Σύμφωνα με το γράμμα του νόμου ναι.

2286. Σε περίπτωση που στο υπόγειο έχει γίνει περιμετρικό ξεμπάζωμα 1,50 μ., με αποτέλεσμα οι τρείς όψεις του να έχουν εμφανές ύψος 2,50μ. . Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,50 δεδομένου ότι σε μικρή απόσταση το πέριξ έδαφος εμφανίζει την πραγματική κλίση πριν το ξεμπάζωμα;

Δείτε την Ε/Α 2038.

2287. Όταν το πρώτο υπόγειο έχει αλλάξει χρήση και μετράει στο Σ.Δ. ως Κύριος Χώρος το δεύτερο υπόγειο μπορεί να πάει με μειωτικό συντελεστή 0,50 και να μη μετράει στη δόμηση;

Όλες οι υπόγειες στάθμες οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή της παρ. 6 του άρθρου 100, ανεξάρτητα της χρήσης που έχουν. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

Η παρ. 6 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»

2288. Υπόγειο το οποίο είναι εκτός περιγράμματος κτηρίου μετράει σε Σ.Δ. και κάλυψης, η οροφή του βρίσκεται ένα μέτρο κάτω από την επιφάνεια του εδάφους (υπάρχει φύτευση ενός μέτρου)

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο για υπόγειο εκτός περιγράμματος του κτιρίου, η απάντηση είναι ότι θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2289. Σε κτήριο με ισόγειο/ pilotis και Α' όροφο με άδεια του 2004 και εντός σχεδίου, προβλεπόταν στην πρόσοψη και μέχρι το όριο της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής (ταυτίζονται), πρόβολος- έρκερ προσμετρούμενος στην κάλυψη και δόμηση κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του ΓΟΚ '85. Κατά την ανέγερση λόγω μικρής μετατόπισης των υποστυλωμάτων του κτηρίου προς την ρυμοτομική και μικρής αύξησης του μήκους του κατά την έννοια του βάθους, με συνολική απόκλιση <5% του νομίμου περιγράμματος, ο πρόβολος βρέθηκε κατά 25εκ περίπου εκτός ρυμοτομικής. Σημειώνεται ότι δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του με τις διατάξεις του ΝΟΚ που επιτρέπει τους κλειστούς εξώστες, γιατί βρίσκεται σε ύψος μικρότερο των 5,00μ από την στάθμη του πεζοδρομίου.
Α) Είναι δυνατή η τακτοποίηση του με τον 4495 βάσει άρθρου 96 κατ. 3 παρ. (ιειε) ως παράβαση κατά παρέκκλιση της 2α άρθρου 89;
Β) Αν ναι, εκδίδεται και βεβαίωση νομιμότητας; Το ερώτημα αυτό είναι γενικό γιατί στο λεκτικό των βεβαιώσεων αναφέρεται ότι δεν λαμβάνονται υπόψη οι αποκλίσεις έως 2% εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε:
«*ιειε. αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «*Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.*»

Οι περιπτώσεις α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρονται σε:
«*α. Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται*
β. Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ.58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),
γ. Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «*Για την περίπτωση α) ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιειε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης.*»

Στην βεβαίωση που θα υπογράψετε, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, θα βεβαιώσετε ότι:
«*Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.*
Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- *αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου-κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις),* ***εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως****.*
- *αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.*»

Με βάση τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι:

Α. Είναι δυνατή η υπαγωγή στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3.

Β. Δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

2290. Την 5/3/2015 έγινε αρχική υποβολή της δήλωσης με Α/Α ---- στον ν. 4178/13 με πληρωμή του προστίμου σε μηνιαίες δόσεις
Την 2/10/18 έγινε υπαγωγή στον ν.4495/17 και την 16/6/2020 έγινε οριστική υποβολή της δήλωσης με εφάπαξ πληρωμή του προστίμου.
Μπορείτε να με πληροφορήσετε για το χρονικό περιθώριο που δίνεται από τον νόμο για την εφάπαξ πληρωμή;

Το άρθρο 3 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:
«*1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Ως ενιαίο ειδικό πρόστιμο νοείται το ποσό προστίμου όπως διαμορφώνεται σύμφωνα με τις παρ.2, 3 και 4 του άρθρου 102 του ν.4495/2017.*

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, κατόπιν εντολής του ιδιοκτήτη, δηλώνει στο πληροφοριακό σύστημα τον τρόπο πληρωμής. Παρέχονται οι εξής τρόποι εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου :
…
β. εφάπαξ καταβολή έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, με έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου,
…
3. Μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, επιτρέπεται η αλλαγή του τρόπου εξόφλησης. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας καταβολής επιτρέπεται μόνο η μετατροπή σε μηνιαίες δόσεις με απώλεια του δικαιώματος έκπτωσης.

4. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της δόσης, ανάλογα με τον επιλεγμένο τρόπο εξόφλησης, το ανεξόφλητο ποσό προστίμου προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου, η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού ή του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης. Προσαυξήσεις

που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.

5. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από τις ανωτέρω προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 101 του ν.4495/2017.»

Το άρθρο 8 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι «***Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς***. *Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.*»

Άρα, το χρονικό περιθώριο είναι μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, δηλαδή της ημερομηνίας διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

2291. Κτίριο έχει χτιστεί με όρους δόμησης για κατάστημα εκτός οικισμού γύρω στα 600 τ.μ.. Στην συνέχεια γίνονται αυθαιρεσίες και εγκαθίστανται άλλες χρήσεις- τμήμα παραμένει κατάστημα-εστιατόριο, άλλο τμήμα γίνεται ενοικιαζόμενα δωμάτια και άλλο τμήμα γίνεται κατοικία. Παράλληλα κλείνουν και οι αδιαμόρφωτοι και ημιυπαίθριοι χώροι του ισογείου με υπέρβαση δόμησης. Στην συνέχεια το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου μπαίνει εντός οικισμού και με συμβόλαιο \"κόβεται\" στα δυο και το τμήμα που δεν έχει κτίσμα μεταβιβάζεται αλλού. Με ποιους όρους δόμησης κάνω την τακτοποίηση- τους τότε ή τους τώρα; πως το αντιμετωπίζω- όσον αφορά τους όρους δόμησης και την χρήση; Η μέγιστη δόμηση τώρα είναι 240τ.μ. και το κτίριο έχει συνολικά εμβαδόν γύρω στα 700 τ.μ.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»

Η Εγκ. 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής:
α) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
β) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.
γ) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.

Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»

Η γνώμη μας είναι ότι για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν έχει γίνει κατάτμηση θα πρέπει σύμφωνα με το παράρτημα Α να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Δείτε σχετικά Ε/Α 1689, 1708 και 2278.

2292. Σε κατοικία που αποτελείται από ένα διώροφο και ένα ισόγειο τμήμα εντός παραδοσιακού οικισμού και ιστορικού τόπου, τα μόνα στοιχεία που υπάρχουν είναι μία Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας του 2008 η οποία συνοδεύεται από τοπογραφικό, φωτογραφίες, συμβόλαια και Βεβαίωση Δημάρχου για κτίσμα προ του 55. Στην άδεια αυτή το ισόγειο τμήμα, είχε χρήση αποθήκης και δεν επικοινωνούσε με το διώροφο τμήμα. Εν συνεχεία (και πριν το 2011) απέκτησε τη χρήση κατοικίας και συνενώθηκε με το διώροφο κτίσμα.
1) Επειδή η Βεβαίωση Δημάρχου της ΕΕΜΚ δεν είναι ισχυρό αποδεικτικό ότι το κτίσμα είναι προ 55, αναζητήθηκαν αεροφωτογραφίες όπου μόνο το διώροφο κτίσμα φαίνεται να προϋπήρχε του 1955. Πιθανόν και το ισόγειο κτίσμα να είναι προ 1975.
2) Δεδομένου ότι αλλαγή χρήσης δεν υφίσταται σε μη νόμιμο κτίσμα
Θα μπορούσα για τον υπολογισμό του προστίμου, να θεωρήσω το ισόγειο τμήμα αυθαίρετο με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και παλαιότητα μεταξύ 2003-2011, ενώ για την έγκριση από τις επιτροπές να θεωρήσω ότι έγινε αλλαγή χρήσης σε υπάρχον παλαιό κτίσμα; Επίσης, εάν γίνει αλλαγή του Ε9 τώρα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας;

Θεωρούμε ότι εφόσον από την έρευνά σας προκύπτει ότι το ισόγειο κτίσμα δεν είναι προ του 55, τότε μπορείτε να το τακτοποιήσετε ως αυθαίρετο με χρήση κατοικίας και παλαιότητα μεταξύ 2004-2011.

Το να γίνει τώρα αλλαγή του Ε9 και να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο προφανώς και δεν είναι αποδεκτό. Γι' αυτό το λόγο και η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.*»

Για την περίπτωσή σας έχει εφαρμογή και το άρθρο 116 του ν.4495/2017.

2293. Πρόκειται για δήλωση Ν. 4178/2013 στην οποία έχει υπαχθεί ισόγειος κατοικία για τη διαγραφή προστίμου διατήρησης. Ως τύπος αυθαιρεσίας έχει επιλεγεί "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης/έγκριση κατεδάφισης" καθώς για την εν λόγω κατασκευή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το έτος 2010 (ήτοι προ της ισχύος του Ν. 4178/13).
Στη δήλωση αυτή Ν.4178/13 έχει υποβληθεί το σύνολο των απαιτούμενων αρχείων και μεταξύ αυτών και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης ενώ επίκειται η υποβολή του αιτήματος στη διαχείριση της πλατφόρμας του σχετικού αιτήματος "Δυνατότητα Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών" προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία της υπαγωγής.
Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 Ν.4178/2013: "Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ τις 28-7-11, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου."
Η ανωτέρω παράγραφος δεν έχει περιληφθεί στο Ν. 4495/2017.
Ερωτάσθε αν είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας δήλωσης Ν. 4178/13 κατά τα ανωτέρω, καθώς σε όμοια υπόθεση δήλωσης Ν. 4495/17 μετά την υποβολή του αιτήματος Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών στη διαχείριση, η απάντηση ήταν απορριπτική με το αιτιολογικό "Στις περιπτώσεις δηλώσεων που είναι προς έκδοση αδείας θα πρέπει η άδεια να έχει εκδοθεί μετά την ισχύ του Ν.4014/ 21-10- 2011." κάτι που ούτως ή άλλως ήταν λανθασμένο καθώς σε κανένα σημείο του Ν. 4178/13 δεν αναγράφεται κάτι τέτοιο ενώ πολύ απλά θα μπορούσε να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη διαδικασία δεν περιλαμβάνεται στις διατάξεις Ν. 4495/17

Η γνώμη μας είναι ότι είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας της δήλωσης του ν.4178/2013 σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 23 του παραπάνω νόμου.

Δυστυχώς, ανάλογη πρόβλεψη δεν υπάρχει στο ν.4495/2017. Επομένως, η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να εκδοθεί μετά την υπαγωγή και εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017.

Υπάρχει πρόταση προς το Υπουργείο να συμπεριληφθεί ξανά η παρ. 3 του άρθρου 23 του ν.4178/2013 σε μελλοντική τροποποίηση του ν.4495/2017. Αλλά το πότε και εάν θα γίνει είναι άγνωστο.

2294. Μπορεί να ρυθμιστεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 μια γεώτρηση (χωρίς οικίσκο κλπ) που έχει ανοιχτεί προ του 2011 σε οικόπεδο εντός σχεδίου-οικισμού για αρδευτική χρήση (δηλαδή μόνο για πότισμα);

Κατά τη γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να υπάρχει η απαιτούμενη έγκριση από την αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων για την γεώτρηση.

Η περ. ηη της Κατηγορίας 3 αναφέρεται στον οικίσκο που καλύπτει αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχει τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270).

2295. Έχω ισόγειο κατάστημα με οικοδομική άδεια ύψους 6.00μ και γίνεται αυθαίρετο πατάρι που καλύπτει όλο το ισόγειο κατάστημα και έχει δική του είσοδο ανεξάρτητο από το ισόγειο κατάστημα διαμορφώνοντας το ύψος του καταστήματος 3,00μ και 3,00 το διαμέρισμα δηλαδή ο όγκος του κτιρίου παραμένει ίδιος......μπορεί αυτό το πατάρι να δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 50%;

Η απάντηση είναι όχι από την στιγμή που αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

2296. Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι.. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την κοινόχρηστη στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμψηφισμό του προστίμου. Οι απορίες μου είναι οι εξής:
1) Η υπαγωγή στο νόμο θα γίνει ως ανεξάρτητος χώρος παταριού από τον ιδιοκτήτη του καταστήματος που το κατασκεύασε και το χρησιμοποιεί, παρότι δεν υπήρχε στη σύσταση Ο.Ι.; Εννοείται ότι μετά την ολοκλήρωση υπαγωγής στο Ν4495/17, θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης
2) Ο χρόνος κατασκευής του τμήματος του παταριού που βρίσκεται επάνω από την κοινόχρηστη στοά, τεκμαίρεται από τον χρόνο κατασκευής του Φ.Ο. του κτιρίου. Επομένως απαιτείται συναίνεση από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες;
3) Το ισόγειο κατάστημα επάνω από το οποίο έχει κατασκευαστεί τμήμα του ανεξάρτητου λειτουργικά παταριού, έχει κατασκευαστεί μικρότερο από το προβλεπόμενο, που λόγω παραλείψεως, δεν έγινε ενημέρωση φακέλου παλαιότερα. Θα μπορούσε λοιπόν σήμερα, σε μία δήλωση -εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος- να γίνει κοινή υπαγωγή του ισόγειου καταστήματος και του ανεξάρτητου λειτουργικά αυθαίρετου παταριού; Μήπως αυτό δεν είναι ορθό;
Παρακαλώ την βοήθειά σας, πώς πρέπει να δηλώσω τις παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με την παρ. 2 γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής «*γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.*»

Σύμφωνα με την παρ. άρθρο 15 του ΓΟΚ 85 «*Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ.*»

Εάν, το πατάρι είναι εντός του παραπάνω χώρου δεν δύναται κατά την γνώμη μας να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διαφορετικά,

1 & 2) Σύμφωνα με την παρ. 5^{α} του άρθρου 98 του ν.4495/2017 είναι δυνατή η υπαγωγή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, χωρίς τη συναίνεση των άλλων ιδιοκτητών.

Για να γίνει τροποποίηση της σύστασης απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών.

3) Κατά τη γνώμη μας μπορεί να γίνει μία δήλωση. Ακόμη και στην περίπτωση που το πατάρι δεν ήταν εντός του νόμιμου όγκου του καταστήματος, υπάρχει σχετικά και η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

«*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.*»

2297. Δόθηκε βεβαίωση Μηχ/κού άρθρου 83 για κτήριο προ του 1955 με Οικοδομική Άδεια αλλά εκ παραδρομής αντί να επιλεχθεί ο πρώτος τύπος βεβαίωσης περί μη ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης, επιλέχθηκε ο δεύτερος δηλ. ότι δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση πέραν όσων υπάγονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 82. Η βεβαίωση προσαρτήθηκε σε συμβολαιογραφική πράξη. Θεωρείτε ότι υπάρχει πρόβλημα και πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου;

Προφανώς, η σωστή βεβαίωση είναι αυτή που αναφέρει ότι «*οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.*»

Επίσης, θα έπρεπε να γίνει και ειδική μνεία στην βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξης στις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου. Αλλά αυτό ας το αποφασίσετε σε συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο.

2298. Σε ακίνητο εντός οικισμού έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια διωρόφου κτίσματος. Στο ισόγειο η περιγραφή του είναι αδιαμόρφωτο ισόγειο που περιμετρικά είναι κλειστό με τοιχοποιία και κουφώματα.
Στον δεύτερο όροφο είναι κατοικία.
Στο διάγραμμα κάλυψης προσμετρώντα τα τετραγωνικά του ισογείου και του ορόφου, όμως στην άδεια αναφέρονται μόνο τα τετραγωνικά του ορόφου.
Το ισόγειο έγινε από τον ιδιοκτήτη διαμόρφωση σε κατοικία. Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 7 μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4495/17 με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με τετραγωνικά.
Όμως επειδή χρειάζεται να γίνει σύνδεση στην ΔΕΗ η βεβαίωση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας δεν αναφέρει τετραγωνικά. Μπορεί να γίνει σύνδεση σε χώρο χωρίς τετραγωνικά αλλά με περιγραφή αναλυτικού προϋπολογισμού;

Από την στιγμή που ο χώρος του ισογείου έχει προσμετρήσει στο συντελεστή δόμησης, το πρόστιμο για την μετατροπή του σε κατοικία θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Προφανώς και μπορεί να γίνει σύνδεση με την ΔΕΗ.

2299. Εντός οικοπέδου υφίσταται ισόγεια κατοικία (έτος κατασκευής 1967) και κατ' επέκταση αυτής ισόγεια αποθήκη (οικοδομική άδεια του 1997) και κατ' επέκταση αυτής δεύτερη ισόγεια αποθήκη. Η ισόγεια κατοικία εμπίπτει στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82 του Ν.4495 οπότε απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων.
1. Στην ισόγεια κατοικία έχουν αντικατασταθεί τα κουφώματα, η στέγη και έχει γίνει εξωτερική μόνωση, τα δηλώνω με αναλυτικό (εφόσον οι εργασίες αυτές έγιναν μεταγενέστερα) ή απαλλάσσονται λόγω του ότι η κατοικία απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων. Επίσης στην οικοδομική άδεια του 1997

δεν έχει αποτυπωθεί στην σωστή θέση, υπάρχει μια μικρή στροφή μπορώ απλά να το αναλύσω στην τεχνική έκθεση ότι προφανώς πρόκειται για την ίδια κατοικία.
2. Η ισόγεια αποθήκη έχει πλέον κύρια χρήση, διαφορετικά ανοίγματα, ψηλότερη στέγη, ένα προστέγασμα και το περίγραμμα της αδείας είναι 7*6 ενώ το πραγματικό 6*5 με αποτέλεσμα να βγαίνει και εκτός περιγράμματος του υφιστάμενου, χωρίς όμως να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις. Την αλλαγή χρήσης θα την υπολογίσω με αναλυτικό; Με προβληματίζει μια και το περίγραμμα δεν ταυτίζεται με της αδείας. Ότι είναι εκτός περιγράμματος με ΥΔ και ΥΚ και Κατ.3; Τα υπόλοιπα με αναλυτικό;
3. Η δεύτερη ισόγεια αποθήκη είναι <15τμ και ύψος <2,5μ χωρίς κάποια οικοδομική άδεια θα πάει με αναλυτικό μαζί με τα υπόλοιπα ή υποχρεωτικά Κατ. 3.

1. Σχετικά με την παρ. 2 β του άρθρου 82 του ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2070.

Εφόσον, επιλέξετε να μην δηλώσετε ξανά όλη την κατοικία, οι αλλαγές που περιγράφετε στο ερώτημά σας θα υπολογισθούν με αναλυτικό.

Για την στροφή, από την στιγμή που προφανώς το κτίριο έχει αποτυπωθεί λανθασμένα στην οικοδομική άδεια του 1997, θα μπορούσατε να το περιγράψετε στην τεχνική έκθεση.

2. Ότι είναι εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα υπολογιστεί μα ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται και με χρήση κατοικίας. Με αναλυτικό θα υπολογισθεί η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία για το τμήμα που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα. Τα υπόλοιπα με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Θα δηλωθεί με βάση την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 και σε καμία περίπτωση με αναλυτικό.

2300. Σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. και σύσταση Ο.Ι. κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος που ανήκει το ισόγειο στους γονείς και Α' όροφος στην κόρη με ποσοστό 50% έκαστος. Όταν συντάχθηκε η σύσταση Ο.Ι. δεν υπήρχε ο Α' όροφος και αναφέρεται ότι :"..η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....".
Στη συνέχεια κατασκευάζεται με Ο.Α. ο Α' όροφος που προβλέπεται και απόληξη κλιμακοστασίου στο Β' όροφο. Μετέπειτα καθ΄ επέκταση του δώματος, κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος.
Από τις αυθαίρετες κατασκευές που δημιουργήθηκαν δεν υπάρχει πρόσβαση του ισογείου στην απόληξη.
Τα ερωτήματά μου είναι:
α) ο Β' όροφος δεν φέρει ποσοστό συνιδιοκτησίας αν και άτυπα ανήκει στην κόρη. Εφόσον η σύσταση Ο.Ι. αναφέρει ότι : "..η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....", μπορεί να γίνει η δήλωση στο όνομα της; Δηλαδή μπορεί να μεταφραστεί ότι η κόρη έχει το δικαίωμα όλου του ύψους πάνω από το ισόγειο;
β)Διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στα κουφώματα της Ο.Ι του ισογείου που είχε ενταχθεί στο Ν720/77 και είχε εξαιρεθεί της κατεδάφισης. Επίσης υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές στην Ο.Ι. του Α' ορόφου.
Πως πρέπει να διαχειριστώ τις αυθαίρετες κατασκευές όλης της οικοδομής, με μια κοινή δήλωση για γονείς και κόρη ή μία δήλωση για κάθε Ο.Ι. και τον αυθαίρετο Β' όροφο;

1) Η απάντηση είναι όχι. Δείτε σχετικά τις προηγούμενες Ε/Α 1875, 1970 και 1982 για το δικαίωμα υψούν.

2) Η καλύτερη λύση είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλα.

2301. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει κατασκευαστεί μια οικοδομή με Ο.Α. η οποία περιλαμβάνει:
(1) Στο υπόγειο: μπαζωμένο χώρο, κλιμακοστάσιο και μία αποθήκη
(2) Ισόγειο: μια κατοικία με μπαζωμένες βεράντες και κλιμακοστάσιο
(3) Α όροφος: μια κατοικία
Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν τα εξής:
(1) Υπόγειο: ο μπαζωμένος χώρος (ξεμπαζώθηκε) έχει μετατραπεί σε κατοικία, και η αποθήκη έχει μετατραπεί σε κατοικία, χωρίς να διαφοροποιηθούν οι διαστάσεις τους.
(2) Ισόγειο: έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι αποτελούν μέρος της κατοικίας, και ξεμπαζώθηκαν οι μπαζωμένες βεράντες και έγιναν αποθήκη και λεβητοστάσιο.

(3) Α' όροφος έχει κατασκευαστεί επιπλέον χώρος 10τ.μ. (κατοικία) και κλιμακοστάσιο
(4) έχει κατασκευαστεί απόληξη κλιμακοστασίου (δώμα)
***(α) Πως θα υπολογίσω τα ποσοστά υπέρβασης της δόμησης για τον υπολογισμού του προστίμου και την* Κατηγορία; Σημειώνεται ότι οι Η/Χ ισογείου και η αποθήκη που έγινε κατοικία στο υπόγειο, έχουν τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/2010 αλλά ξαναυπολογίζονται στον ν. 4495/2017 και θα συμψηφιστούν τα πρόστιμα.**
***(β) Ελέγχω εάν οι ημιυπαίθριοι χώροι και η πρώην αποθήκη είναι μέχρι ποσοστό υπέρβασης 80% του* πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, εφόσον έχουν ενταχθεί στον ν. 3843/2010;**

Α) Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Στο ισόγειο, οι δύο Η/Χ και στο Α όροφο η επέκταση κατά 10 τ.μ. της κατοικίας.

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,*

…

δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής*.»

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Οι δύο Η/Χ στο ισόγειο εφόσον το εμβαδόν τους δεν παραβιάζει σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης (διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθούν ως κατηγορία 5), η αποθήκη και το λεβητοστάσιο που κατασκευάστηκαν στις μπαζωμένες βεράντες. Τα 10 τ.μ. της επέκτασης στον όροφο και το κλιμακοστάσιο.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.»*

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Β) Από την στιγμή που οι χώροι που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/10 εντάσσονται ξανά στον ν.4495/2017 ακολουθείτε ότι περιγράψαμε παραπάνω.

2302. Τετραώροφη πολυκατοικία (ισόγειο και τρεις όροφοι) προϋφιστάμενη του 1983 απαρτίζεται συνολικά από 4 διαμερίσματα (κάθε όροφος είναι ένα διαμέρισμα). Οι κοινόχρηστοι χώροι και τα διαμερίσματα έχουν κατασκευαστεί διαφορετικά σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πιο συγκεκριμένα δεν κατασκευάστηκε ανελκυστήρας, το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο μίκρυνε σε εμβαδόν και ελαφρά μετατοπίστηκε, με αποτέλεσμα τα οροφοδιαμερίσματα να είναι μεγαλύτερα σε όλους τους ορόφους της οικοδομής. (Σημείωση πως οι κοινόχρηστοι χώροι είχαν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης ανέγερσης κάθε ορόφου). Εν γένει δηλαδή υπάρχει διαφορετική διαρρύθμιση εκ κατασκευής κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων. Επιπλέον υπάρχουν κάποιες υπερβάσεις δόμησης.
Σύμφωνα με το Άρθρο 100 παρ. 8 «*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.*»
και Σύμφωνα με την Εγκ-2/19, «*η διαμερισμάτωση ορόφου εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το Αρθ-98*»
Από την εγκύκλιο απορρέει πως διαμερισμάτωση νοείται και σε κοινόχρηστους χώρους και όχι μόνο ανάμεσα σε ιδιοκτησίες. Ως αποτέλεσμα θεωρώ πως η διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων και διαμερίσματος ρυθμίζεται ως διαμερισμάτωση ανά όροφο. Οπότε κάθε διαμέρισμα χρεώνεται μία διαμερισμάτωση, την υπέρβαση δόμησης που έχει και όποιες άλλες αυθαιρεσίες. Ποια η γνώμη σας για την αντιμετώπιση αυτής της αυθαιρεσίας δεδομένου ότι υπάρχει αρκετή σύγχυση σε σχέση με τη διαμερισμάτωση, και κάποιοι χρεώνουν τις διαφοροποιήσεις κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων ως υπέρβαση δόμησης γεγονός που θεωρώ ότι είναι λανθασμένο διότι 1) εμπεριέχονται στη δόμηση κάθε ορόφου 2) αφορά εκ κατασκευής διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων χώρων και 3) δεν γίνεται κάποια τέτοια σαφή αναφορά στο νόμο.

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας από την στιγμή που τα κοινόχρηστα έχουν προσμετρηθεί στην δόμηση. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1793(Α), 1912, 1940, 2007 και 2008.

2303. Σε ισόγεια μονοκατοικία η οποία κατασκευάστηκε με ΟΑ του 2013, έγινε προσθήκη κατ' επέκταση το έτος 2015 ένα δωμάτιο με WC με καθαρό ύψος 2,30μ και μια αποθήκη με καθαρό ύψος 2,00μ. Σήμερα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να νομιμοποιήσει τα παραπάνω κτίσματα.
Υπάρχει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης στο οικόπεδο και ότι οι προσθήκες βρίσκονται σε σύννομη θέση (πληρούν τις αποστάσεις από τα όρια και μεταξύ τους) αλλά όχι το κριτήριο του ύψους σύμφωνα με τον ΝΟΚ.
Αν νομιμοποιήσω το δωμάτιο με το WC σαν βοηθητικό χώρο, παρακαλώ πως μπορώ κατά την γνώμη σας να νομιμοποιήσω την αποθήκη. Το εμβαδόν της αποθήκης είναι 7,00τμ. Μπορώ να την εντάξω στον Ν.4495/17 στην παράγραφο ιβιβ της κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά τις 28/7/2011 δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι η μόνη λύση για την αποθήκη είναι η κατεδάφισή της.

2304. Σε κτήριο με Ο.Α. έγινε αυθαίρετη επέκταση προ 1975. Η μεταγενέστερη αντικατάσταση ξύλινων κουφωμάτων με αλουμινίου ίδιων διαστάσεων θεωρείται αυθαιρεσία και για το νόμιμο και για το αυθαίρετο τμήμα του κτηρίου ή εμπίπτει στις εργασίες οι οποίες πλέον δεν απαιτούν άδεια κάθε είδους οπότε δεν μπορούν να θεωρηθούν αυθαίρετες;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.*»

Επίσης, ότι:

«*Στην παρ. 4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.*»

Η παρ. 1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν στην περιοχή ή στο κτίριο, για τις εξής εργασίες*:»

Άρα, εάν στην περιοχή δεν ισχύουν ειδικές διατάξεις που να καθορίζουν το είδος των κουφωμάτων, η αντικατάστασή τους δεν αποτελεί αυθαιρεσία για το νόμιμο τμήμα.

Το αυθαίρετο τμήμα θα τακτοποιηθεί με τα κουφώματα που έχει τώρα. Είναι αδύνατον να μπει ο μηχανικός στην διαδικασία να αποδείξει το πότε και πόσες φορές αλλάχτηκαν τα κουφώματα.

2305. Ιδιοκτήτης τακτοποιεί δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες του (διαμέρισμα και αποθήκη υπογείου) με μια κοινή δήλωση στον 4495/17. Για την επιλογή της κατηγορίας δύναται να αθροιστούν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου και οι αυθαιρεσίες και των δυο οριζόντιων ιδιοκτησιών, ώστε να βγει μια κατηγορία κοινή και για τις δύο ιδιοκτησίες;

Η απάντηση είναι ναι, διότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

2306. Ιδιοκτήτης έχει καταλάβει τμήμα πιλοτής ως ανοιχτή θέση στάθμευσης, χωρίς η θέση αυτή να απεικονίζεται στην άδεια αλλά ούτε και κάπου αλλού. Μπορεί να τακτοποιηθεί ως ιδιοχρησία του χώρου (αρθ.98, παρ. 9) και ποια κατασκευή ακριβώς θα περιγραφεί στη δήλωση;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν αποτελεί αυθαιρεσία η χρήση τμήματος της πιλοτής ως ανοιχτής θέσης στάθμευσης επειδή αυτή δεν απεικονίζεται στην οικοδομική άδεια.

2307. Με βάση Ο.Α. έτους 2011 προβλέπονταν στο Υπόγειο 4 μηχανικές θέσεις στάθμευσης οι οποίες ουδέποτε κατασκευάσθηκαν. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2014. Απαιτείται αναθεώρηση ή μπορεί η παράβαση να υπαχθεί στο Ν4495;

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011…*».

Άρα, θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση εφόσον η άδεια έχει κλείσει.

2308. Σε ένα ακίνητο (πολυκατοικία) με οικοδομική άδεια του 2005, έχουν γίνει δηλώσεις του Ν. 4178 που έχουν χρησιμοποιηθεί και σε συμβόλαια. Στις δηλώσεις αυτές υπήρχαν αδιαμφισβήτητα και σοβαρά λάθη, οπότε και πρέπει αυτές να μεταφερθούν στον 4495, να γίνουν διορθώσεις και να γίνει και διόρθωση των συμβολαίων. Η οικοδομή έχει χτιστεί σε διαφορετική θέση από αυτήν που προβλεπόταν στην άδεια, το υπόγειο έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος, κ.α. Οι μηχανικοί που εμπλεκόμαστε στην υπόθεση, έχουμε διαφορετικές απόψεις ως προς το πώς θα δηλωθούν οι υπερβάσεις – παραβάσεις. Επειδή δεν είναι δυνατόν να περιγραφούν μόνο σε κείμενο τα ερωτήματα, επισυνάπτονται 2 σκαριφήματα που τα περιέχουν και εξηγούν.

Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές οδηγίες πάνω στα ερωτήματα που περιλαμβάνονται στα επισυναπτόμενα σχέδια (τα οποία δεν είναι δυνατόν να επισυναφθούν εδώ).

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, δηλαδή το τι περιγράφει η σύσταση και το τι ανήκει στον καθένα, το γνωρίζεται μόνο εσείς.

Αρχικά, έχετε ένα κτίριο το οποίο λόγω μετατόπισης βρίσκεται πλέον σε μη σύννομη θέση και επίσης λόγω των επεκτάσεων στο υπόγειο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο, λόγω του ότι υπάρχει κοινός τόπος μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικού, αλλά λόγω της μετατόπισης θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένη κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Ο κενός χώρος (άχτιστος χώρος) που έχει δημιουργηθεί λόγω της μετατόπισης του κτιρίου δημιουργεί παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Άρα, θα πρέπει το τμήμα που βρίσκεται εντός της πλάγιας απόστασης να χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Αυτό προφανώς ισχύει και για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου και για το αυθαίρετο και σε κάθε όροφο. Η διέλευση των καλωδίων, σωληνώσεων και η κατασκευή της καμινάδας θα υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Η αυθαίρετη επέκταση του υπόγειου χώρου με χρήση χώρων στάθμευσης, εμβαδού 115.40 τ.μ., θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0.50, ως ΥΚ και επίσης θα πρέπει να χρεωθεί και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα της επέκταση που τις παραβιάζει. Επειδή ο χώρος είναι βοηθητικής χρήσης, το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου. Εφόσον, δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης (σύμφωνα με το ΝΟΚ), δεν θα υπολογιστεί και για την εύρεση της κατηγορίας. Η δήλωση αυτή θα συμπεριληφθεί σε αυτή των κοινοχρήστων.

Οι ιδιόκτητες αποθήκες του υπογείου θα μπουν στις αντίστοιχες δηλώσεις των ιδιοκτησιών και θα χρεωθούν με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.50, ΥΚ και πλάγιων αποστάσεων για το τμήμα τους που τις παραβιάζει.

2309. Σιδερένιες κατασκευές στον ακάλυπτο οικοπέδου με επικάλυψη λαμαρίνας ή πανιού που χρησιμοποιούνται ως ανοικτά υπόστεγα για την προφύλαξη αυτοκινήτου και την κάλυψη κλίμακας προς υπόγειο υπολογίζονται με αναλυτικό ; Απαιτούνται γι' αυτές τις κατασκευές Διάγραμμα Κάλυψης και Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100:

«*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.*».

Επομένως, εάν υπάρχουν μόνο αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, να γίνει στατικός έλεγχος παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2310. Υπόγεια αποθήκη με 2 χιλιοστά επί του οικοπέδου, είχε εμβαδόν στην άδεια 5 μ2 και στην πραγματικότητα ήταν 10 μ2 εις βάρος κοινόχρηστου χώρου (στη σύσταση οριζ. ιδιοκτησιών επίσης ήταν 10 μ2). Επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου 800 μ2. Ποια είναι η κατηγορία της, καθώς δεν παραβιάζει το ποσοστό κάλυψης, δεν μετρούσε και δεν μετράει στο συντελεστή δόμησης και συνεπώς δεν παραβιάζεται καθόλου ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου;

Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση.

Άρα, θα επιλεγεί:

Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,

Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,

Κατηγορία 4 για παλαιότητα μετά της 1/1/1983.

2311. Ρυθμίζω δύο κτήρια σε οικόπεδο τα οποία είναι όμοια με διαστάσεις 9 x 10 το καθένα και απέχουν απόσταση Δ = 2,50 m η οποία είναι και η υποχρεωτική απόσταση. Διαπίστωσα στην αυτοψία πως έχει μεγαλώσει κατά πλάτος η διάσταση τους, δηλαδή 9,10 x 10 το καθένα, όπου οι 10 πόντοι είναι εντός αποδεκτής απόκλισης 2% και επομένως δε θεωρείται αυθαιρεσία. Από την άλλη πλευρά όμως, η αύξηση της διάστασης τους μείωσε την υποχρεωτική απόσταση των κτηρίων και τώρα απέχουν στην πραγματικότητα Δ = 2,30 m. Πως πρέπει να προχωρήσω στην τακτοποίηση; Να θεωρήσω πως δεν υπάρχει παραβίαση Δ και να το αναφέρω στην τεχνική έκθεση ή να χρεώσω το καθένα με απόσταση Δ για να είμαι καλυμμένος; Όμοια περίπτωση με κτήριο 9,80 x 20.40 που στην πραγματικότητα έγινε 9,80 x 20,55. η διαφορά των 15 πόντων παραβιάζει υποχρεωτική απόσταση Δ κατά 15 εκατοστά, δηλαδή από 4,75 τώρα από το όριο είναι 4,60.

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Άρα, αφού η απόκλιση των περιμετρικών διαστάσεων είναι εντός των αποδεκτών ορίων, δεν αποτελεί αυθαιρεσία το ότι η απόσταση Δ είναι στην πραγματικότητα 2,30 μ. αντί για 2,50 μ.

2312. Όταν έχω αυθαίρετο υπόγειο το οποίο δημιουργεί αυτοτελή χώρο (έχω είσοδο από την εξωτερική πλευρά του κτηρίου) το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό της Κατηγορίας για τα εντός σχεδίου; Καταλαβαίνω πως θα μετρήσει για τον έλεγχο της κατηγορίας παρόλο που είναι βοηθητικής χρήσης.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Άρα, υπόγειο το οποίο έχει βοηθητική χρήση και δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2313. Σε διώροφη οικοδομή με σύσταση Ο.Ι. γονέων και κόρης υπάγονται στο νόμο Ο.Ι. και κοινόχρηστοι χώροι. Εκτός των άλλως υπερβάσεων, κατασκευάστηκε αυθαίρετα στο δώμα και καθ' επέκταση του εγκεκριμένου κλιμακοστασίου: στην μια πλευρά κατοικία και στην άλλη αποθήκη που όμως μπορούσε να θεωρηθεί και ως επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.
α)Προκειμένου να μειωθεί το πρόστιμο, μπορεί η επέκταση που επικοινωνεί με το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο να υπολογιστεί με αναλυτικό;
β)Η κόρη-ιδιοκτήτρια του Β' ορόφου έχει την ιδιόχρηση σε αυτές τις κατασκευές άρα πιστεύω δεν απαιτείται συναίνεση.
γ)Ως προς τον επιβαρυντικό συντελεστή της δόμησης: τα αυθαίρετα στο δώμα δεν έχουν ποσοστά επί της σύστασης. Επομένως, αν η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 150 τμ και το αυθαίρετο στο δώμα είναι 40 τμ, με τι επιβαρυντικό συντελεστή δόμησης θα υπολογίσουμε το πρόστιμο;
δ)Από τις αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα δεν προκύπτει ύψος ανώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Άρα οι αυθαίρετες επιφάνειες θα υπολογιστούν με ΥΔ και μόνον;

Α) Η απάντηση στο ερώτημα είναι όχι.

Β) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 97 εφόσον τις ιδιοχρησιμοποιεί δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Γ) Εφόσον είναι κοινόχρηστα, οι συντελεστές θα υπολογιστούν με βάση την συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου.

Δ) Εφόσον δεν υπερβαίνουν το εγκεκριμένο ύψος του δώματος (νομίμως υφιστάμενο κτίριο) δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο για υπέρβαση ύψους.

2314. Κάνω αυτοψία σε διαμέρισμα πολυκατοικίας και διαπιστώνω πως ενώ οι διαστάσεις του περιγράμματος και το ύψος είναι σωστές και επομένως μπορώ να δώσω τη βεβαίωση μεταβίβασης, το κτήριο έχει μετακινηθεί εντός του οικοπέδου σε νόμιμη θέση κατά 1,5 μέτρο από την μπροστινή πλευρά. Μπορώ να δώσω τη βεβαίωση επικεντρώνοντας μόνο στην αυτοτελή ιδιοκτησία; Γιατί καλό θα ήταν η μετακίνηση να δηλωθεί στην ταυτότητα κτηρίου με δήλωση όλης της οικοδομής. ποια είναι η γνώμη σας;
Σε υποθετική περίπτωση της παραπάνω ερώτησης, αν είχε μπει εντός υποχρεωτικής απόστασης Δ πως θα έπρεπε να συνεχίσω;

Δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση εφόσον το κτίριο έχει μετακινηθεί σε σύγκριση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής αδείας.

Αρχικά, θα ελέγξετε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οποιονδήποτε άλλον συντελεστή παραβιάζει.

Για το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 2187 και 2202.

2315. Γεννιέται το ερώτημα σε περιπτώσεις που δεν απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών και ο ιδιοκτήτης προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση πως οι αυθαιρεσίες "έχουν πραγματοποιηθεί από την αρχή της κατασκευής", ότι αυτή η δήλωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως απόδειξη παλαιότητας; Διότι αφού δίνει κάποιος μια υπεύθυνη δήλωση ότι ένα αυθαίρετο έχει κτιστεί πχ. το 2002 και δεν υπάρχουν άλλες αποδείξεις ότι μπορούμε να δηλώσουμε στο σύστημα στην κατηγορία παλαιότητα : προ της 01/01/2003;

Η γνώμη μας είναι πως δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η υπεύθυνη δήλωση ως αποδεικτικό παλαιότητας, αλλιώς θα υπήρχε σχετική αναφορά στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Η υπεύθυνη δήλωση που αναφέρετε στο ερώτημά σας (παρ. 6 – άρθρο 98) αφορά μόνο την δυνατότητα μη απαίτησης της συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών.

2316. Σε κτήριο προ 1975 έγινε υπαγωγή των κλειστών χώρων στην Κατηγορία 1 και παραβάσεων κατ.13 στην Κατηγορία 4 ως ολοκληρωθείσες το έτος 2000.
Γιατί το σύστημα μου ζητά να υποβάλλω Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου και Διάγραμμα Κάλυψης;
Να υποβάλλω δήλωση ότι τέτοιες μελέτες δεν είναι δυνατόν να συνταχθούν για παραβάσεις κατ. 13;

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7.* ***Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99***.»

Άρα, δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης αλλά ούτε και τομή. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, από την στιγμή που οι λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 4, να γίνει στατικός έλεγχος σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

2317. Όταν έχω στο υπάρχων σχέδιο ανοιχτή θέση στάθμευσης και πλέον δεν έχω χώρο να την δεσμεύσω στο οικόπεδο λόγω αυθαιρεσιών πως την δηλώνω την παράβαση αυτή;

Ο νόμος δεν αναφέρει πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που στην θέση της έχει κατασκευαστεί κάποια αυθαίρετη κατασκευή η οποία τακτοποιείται, δεν χρειάζεται να υπολογιστεί πρόστιμο για την κατάργησή της.

2318. Σε υπάρχον κατάστημα το οποίο κατασκευάστηκε πλησίον παραλίας και εντός του οικοπέδου, open bar, υπαίθριο μπαρ σερβιρίσματος ποτών και παράγωγης καφέ, δύναται να τακτοποιηθεί σαν χώρος κύριας χρήσεως ή σαν πολεοδομική παράβαση;

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την παραπάνω κατασκευή, η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι ανοιχτό το open bar, ο υπολογισμός θα γίνει με αναλυτικό.

2319. Σε επαγγελματικό κτήριο με απολεσθείσα Ο.Α. και αυθαίρετες κατασκευές ολοκληρώθηκε η διαδικασία "ανασύστασης" σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4178/13. Η δήλωση αργότερα μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 προκειμένου να επανυπολογιστεί το πρόστιμο με τις νέες διατάξεις και τη μειωμένη τιμή ζώνης, χωρίς αλλαγή των δηλωθέντων αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ εκπονήθηκε και υποβλήθηκε η προβλεπόμενη Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. για τη μεταφορά της δήλωσης;

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. λόγω της ανασύστασης.

2320. Σε διώροφη οικοδομή έγινε ρύθμιση αυθαίρετων με τον ν. 4178/2013 οριστική υπαγωγή , μπορεί άλλος νέος μηχανικός να εντάξει στον Ν. 4495/2017 διαφορετικές αυθαιρεσίες ή θα πρέπει να γίνει κάποια παραίτηση και να μπουν όλες οι αυθαιρεσίες μαζί.

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο ακίνητο, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες ώστε να υπολογιστούν σωστά και οι συντελεστές υπέρβασης και η κατηγορία.

Για ένα ακίνητο χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ή για μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση είτε του ν.4014/11 είτε του ν.4178/13 είτε του ν.4495/17.

Άρα, οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- Είτε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε κατάσταση υπαγωγής και την προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών (με την επιφύλαξη ότι εάν το πρόστιμο μεταβάλλεται άνω του 20% θα πρέπει να περάσετε ΣΥΠΟΘΑ).
- Είτε μεταφορά της δήλωσης στον ν.4495/2017 και προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών.

Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις είτε θα γίνουν από τον αρχικό μηχανικό είτε με νέο μηχανικό (εφόσον όμως δεχθεί ο πρώτος να μεταφέρει την δήλωση).

2321. Μπορεί ένα κτήριο να έχει δυο ρυθμίσεις αυθαιρέτων υπερβάσεων με διαφορετικούς μηχανικούς;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2320.

2323. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνηση όσον αφορά αυθαίρετο που έχει γίνει υπαγωγή πχ 28/08/2019. Ποιο είναι το δικαίωμα χρονικής κατάθεσης αρχείων στο σύστημα από το μηχανικό; 12 μήνες ή 18 μήνες από την ημερομηνία υπαγωγής. Αν έχει γίνει υπαγωγή 28/08/2020 ισχύει 12μηνο ή 18μηνο;

Το άρθρο 99 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι: «*Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.*»

2324. Σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχει οικοδομή προ του 1955 εκδόθηκε το 1982 οικοδομική άδεια για προσθήκη (υπόψιν τότε ίσχυε το ΦΕΚ 138Δ), σύμφωνα με την κατάσταση που ισχύει τώρα η προσθήκη δεν τοποθετήθηκε στην θέση που προέβλεπε η οικοδομική άδεια (Σημείωση: δεν έχει κανένα κοινό τόπο με αυτό που προέβλεπε η οικ. αδ. σε σχέση με την πραγματοποιούμενη κατάσταση) και επιπλέον το οικόπεδο πλέον είναι εντός Ζώνης δηλαδή πλέον ισχύει το ΦΕΚ 270Δ). Τα ερωτήματα που έχω είναι τα εξής :
1)Μπορώ να χρησιμοποιήσω την οικοδομική άδεια ή πλέον δεν έχει ισχύει αφού δεν τοποθετήθηκε στην προβλεπόμενη θέση (επειδή στις διευκρινήσεις 1.γ του Παραρτήματος Α αναφέρει τον όρο κτίριο και όχι και την λέξη προσθήκη);
2)Μπορώ να χρησιμοποιήσω το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε οικισμό με το ΦΕΚ 138Δ , ενώ τώρα ισχύει το ΦΕΚ 270Δ;
3)Ή απλά όπως έχει πλέον η κατάσταση χρησιμοποιώ την δυνατότητα να πω ότι έχει οικοδομική άδεια αφού έχω κτίσμα που υφίσταται πριν το 1955 και να χρησιμοποιήσω ότι στην περιοχή ισχύει το ΦΕΚ 270 Δ και να αγνοήσω τελείως την ύπαρξη της οικοδομικής άδειας;

Από τη στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955 εντός του ακινήτου θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Δεν θα μπείτε στην διαδικασία ελέγχου της περίπτωση 1 γ του Παραρτήματος Α.

Έπειτα, εάν η προσθήκη προβλεπόταν ως στατικώς ανεξάρτητο κτίριο, ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Ο έλεγχος της νόμιμης θέσης θα γίνει με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης είτε με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο ανέγερσης. Διαφορετικά, θα υπολογίσετε το πρόστιμο με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται να δηλωθεί και σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα.

2325. Ισόγειος οικοδομή αποτελούμενη από δύο διαμερίσματα ανεγέρθηκε προ του έτους 1975 χωρίς άδεια. Το 1990 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με την οποία εντός τμήματος ενός διαμερίσματος καθορίσθηκε χώρος μελλοντικού κλιμακοστασίου για το μελλοντικό Α' Όροφο. Ο χώρος αυτός αποτελεί ακόμα και σήμερα λειτουργικό τμήμα του ενός διαμερίσματος, ενώ Α' Όροφος ουδέποτε κατασκευάσθηκε. Ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου διαμερίσματος μπορεί να υπαγάγει και το χώρο αυτό στη δήλωση αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς τη συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας, συνεπάγεται ότι το ζήτημα είναι περισσότερο ιδιοκτησιακό, δηλαδή κατά πόσο ο χώρος που έχει καθορισθεί για το μελλοντικό κλιμακοστάσιο αποτελεί την δεδομένη χρονική στιγμή τμήμα του αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος του πελάτης σας ή είναι κοινόχρηστος χώρος. Νομίζω ότι ένας συμβολαιογράφος θα σας απαντήσει καλύτερα επί του παραπάνω ερωτήματος.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε και τις παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως αυτές ισχύουν σήμερα.

2326. Σε στάσιμο οικισμό έχω οικοδομική άδεια (άδεια του 1982 αλλά 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983) όπου φαίνεται μια μονοκατοικία. Στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε η μονοκατοικία με σοφίτα (έχει και εξώστη) με μετατόπιση αυτής (είναι ανεστραμμένη, υπάρχει κοινός τόπος και τμήμα της καταπατά το Δ). Επίσης εντός του οικοπέδου υπάρχουν τέσσερις αποθήκες που εξυπηρετούν την κατοικία και ένα κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο.
Γενικά
- Απαλλάσσεται της ρύθμισης η κατοικία εφόσον η άδεια είναι το 1982 ή έχει περισσότερη βαρύτητα η 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983; Ο Ν.1337 αναφέρει για κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν την 31.01.1983.

- Μιας και έχω μεικτή χρήση στο οικόπεδο μπορώ να χρησιμοποιήσω όσον αφορά την κατοικία και τις αποθήκες τον μειωτικό λόγω στάσιμου οικισμού;
Αν δεν απαλλάσσεται η κατοικία :
1. Για την μετατόπιση της κατοικίας ότι είναι εκτός περιγράμματος το χρεώνω με τους ανάλογους συντελεστές ΥΔ, ΥΚ και Δ. Χρεώνω και Κατ.3 μετατόπιση; Με μειωτικό συντελεστή;
2. Η σοφίτα έχει την παρακάτω μορφή χρεώνεται ως σοφίτα ή όροφος; Με μειωτικό συντελεστή;
3. Οι αποθήκες υπολογίζονται με συντελεστή 0,5 (είναι < 50 τμ) και μειωτικό συντελεστή λόγω στάσιμου οικισμού;
4. Το ξυλουργείο ως υπηρεσίες και χωρίς μειωτικούς συντελεστές;

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

Άρα, εάν η κατασκευή ολοκληρώθηκε μετά τις 31.01.1983 δεν έχουν εφαρμογή τα παραπάνω. Προφανώς, η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

Το άρθρο 112 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α, μειωμένου κατά 30%. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε και ζ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.*»

Επομένως, εφόσον το κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο είναι ανεξάρτητο από το κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 (για το κτίριο της κατοικίας και για τις αποθήκες που την εξυπηρετούν). Το ξυλουργείο δεν δύναται να λάβει την παραπάνω μείωση.

1. Επειδή το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, δεν δύναται να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3. Επομένως, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται.

2. Δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

3. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, ως ισόγειες (που εξυπηρετούν το κτίριο κατοικίας) και με συνολικό εμβαδόν <50 τ.μ., δύναται να λάβουν μειωτικό συντελεστή 0.50. Επίσης, δύναται να λάβουν και την μείωση του άρθρου 112.

4. Ναι

2327. Θα εκτιμούσα ιδιαίτερα την βοήθεια σας για το παρακάτω ερώτημα :
- Υπάρχουσα και πραγματική εξ αρχής κατάσταση :
1) χωράφι 1600m2 (εκτός οικισμού) μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
2) εντός αυτού τριώροφη κατοικία με σοφίτα (hmax=2.60m) - 4 οροφο διαμερίσματα ανεξάρτητα αλλήλων με είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο- χτισμένη με άδεια οικοδομής του 1980 σε άλλη μη νόμιμη θέση που όμως συμπίπτει κατά ένα μικρό τμήμα με τη θέση της άδειας και άλλοι αυθαίρετοι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι.
Κατά την άδεια :
1) χωράφι 4 στρεμμάτων (πλασματική έκταση ουδέποτε υπήρξασα) άρτιο και οικοδομήσιμο
2) διώροφη κατοικία με υπόγειο χωρίς στέγη.
Ερωτήματα:
1. Στο τετραγωνίδιο διευκρινίσεων αν υπάρχει άδεια του πίνακα Α θέτω <όχι;>
2. Θέτω υπέρβαση ύψους μόνο στο ισόγειο (που δεν κτίστηκε υπόγεια) και στη σοφίτα και υπέρβαση δόμησης <x0.5> εις αμφότερα;
Διευκρινίστε μου παρακαλώ αν για το <όχι> στην ύπαρξη άδειας πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις του εδαφίου <γ> της παραγράφου 1 του πίνακα συντελεστών του παραρτήματος Α.

1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017, από την στιγμή που το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια, θα επιλέξετε το όχι. Δεν πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις για να επιλεγεί το όχι.

2. Από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και λόγω της παλαιότητας προ του 83 και επειδή υπάρχει από την σύγκριση των δύο περιγραμμάτων (εγκεκριμένο με το πραγματικό) ένα μικρό τμήμα που συμπίπτουν, καλύτερα να δηλωθεί όλο ως αυθαίρετο.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019: «*ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι*.» Άρα, θα χρεωθεί με υπέρβαση ύψους μόνο το τμήμα του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Το ισόγειο προφανώς και δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή, εκτός εάν αποτελεί βοηθητικό χώρο (αποθήκη, χώρος στάθμευσης, κ.λπ.) και έχει επιφάνεια έως 50 τ.μ. Σχετικά με το εάν δύναται να λάβει η σοφίτα μειωτικό συντελεστή 0.30 δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2328. Έχω μία περίπτωση τακτοποίησης εντός ενός οικοπέδου όπου υπήρχαν 2 κτίσματα και εκδόθηκε άδεια κατ' επέκτασης υφιστάμενης οικίας όπου με κέντρο την αποθήκη κατασκευάστηκε η δεύτερη οικία. Η δεύτερη οικία όταν αποπερατώθηκε κλήθηκε ελεγκτής δόμησης ο οποίος όμως μπόρεσε να κάνει τον έλεγχο μόνο ως προς το περίγραμμα εξαιτίας του ότι μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής της Ο.Α. ο φάκελος κάηκε και ο ιδιοκτήτης δεν είχε στα χέρια του φάκελο. Εκδόθηκε η Ο.Α. και μετά από 11 χρόνια από την έκδοση της Ο.Α. έγινε μεταβίβαση του ακινήτου και 3 χρόνια μετά τη μεταβίβαση αποπερατώθηκε και κλήθηκε ο ελεγκτής δόμησης προκειμένου να πάρει ρεύμα. Έχει υπογράψει ο ελεγκτής δόμησης και το σπίτι έχει ρευματοδοτηθεί κανονικά.
Στο στέλεχος της Ο.Α. υπάρχουν 2 πλευρές οι οποίες διαφέρουν λίγο ως προς την πραγματική κατάσταση με απόκλιση της τάξης 5-5,5% προς τα πάνω και η άλλη γύρω στο 3% προς τα κάτω(συγκρίνοντας τη μέτρηση του στελέχους και τη μέτρηση την παρούσα). Μεγαλύτερες δηλαδή του 2%. Αθροίζοντας τις διαστάσεις -οι οποίες είναι στην ίδια πλευρά- διαπιστώνεται πως η μία πλευρά αυξήθηκε και η άλλη πλευρά μειώθηκε κατά τη διάσταση αυτή. Πρόκειται δηλαδή για σπάσιμο που υπάρχει σε διαφορετικό σημείο από το προβλεπόμενο. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα η συνολική διάσταση (σαν μήκος της συνολικής πλευράς) της οικίας να μην έχει κάποια διαφορά.
Στο συμβόλαιο της μεταβίβασης προσαρτήθηκε και το στέλεχος της Ο.Α. αλλά και τοπογραφικό με την τότε ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου. Το τοπογραφικό της μεταβίβασης παρουσιάζει επακριβώς την παρούσα κατάσταση της οικίας και ο ελεγκτής υπέγραψε 3 χρόνια αργότερα οπότε και έγινε ο έλεγχος.

Η οικία δηλαδή κτίστηκε εξ αρχής ως έχει τώρα (δικαιολογείται άνετα αυτό) και δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Οι τακτοποιήσεις που κλήθηκα να τακτοποιήσω αφορούν μικροπαραβάσεις αναλυτικού. Στην πορεία διαπίστωσα το παραπάνω. Θεωρείται παράβαση και θα πρέπει να τακτοποιηθεί ή επειδή έχει εγκριθεί από τον ελεγκτή δόμησης και με βάση τα όσα αναφέρω παραπάνω μπορεί να θεωρηθεί ως νόμιμη κατασκευή;
Πώς θα αντιμετωπίζατε το παραπάνω;
Για το συγκεκριμένο ακίνητο υπήρχε το σκεπτικό να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου διότι οι αυθαιρεσίες αναλυτικού το κατατάσσουν στην κατ. 4 εξαιτίας της χρονολογίας τους και δε διαθέτω σχέδια.
Στην περίπτωση που δε θεωρηθούν αυθαιρεσίες πιστεύετε πως πρέπει να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου ή επειδή πρόκειται για αυθαιρεσίες αναλυτικού μπορώ να ανεβάσω αρχείο μη απαίτησης;
Οι παραπάνω διαφορές θα μπορούσανε να περαστούν και αυτές στον αναλυτικό στην περίπτωση που θεωρήσουμε ότι αποτελούν αυθαιρεσίες είτε θα πρέπει να υπολογιστούν με Υ.Δ. και Υ.Κ.; Είτε εάν οριακά (εάν ξαναμετρήσω και δω ότι βγαίνει εντός του 5%) η μία διάσταση είναι εντός του 5% μπορώ να τα βάλω ως κατηγορία 3; Σε αυτές τις περιπτώσεις (που θεωρήσω ότι αποτελούν αυθαιρεσίες) όμως δε θεωρώ ότι η υπογραφή-έγκριση του ελεγκτή δόμησης δεν ήταν σωστή;

Αδυνατώ να καταλάβω τι ακριβώς περιγράφετε στο μακροσκελές κείμενό σας.

Πως είναι δυνατόν να κλήθηκε ελεγκτής δόμησης και να πραγματοποίησε έλεγχο χωρίς να έχει στα χέρια του τον πλήρη φάκελο της οικοδομικής άδειας;

Επίσης, διενέργεια ελέγχου δόμησης απαιτείται για οικοδομική άδεια στην οποία η έναρξη εργασιών είναι μετά τις 01/03/2012. Άρα, εάν οι εργασίες ξεκίνησαν μετά τις 01/03/2012, οι όποιες αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να τακτοποιηθούν.

Ακόμη και εάν οι κατασκευές είναι προ τις 28.07.2011 δεν είναι δυνατόν να γίνει τακτοποίηση χωρίς να υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια. Προφανώς, θα πρέπει να προηγηθεί ανασύσταση φακέλου.

2329. Σε παραχωρηθείσα έκταση κατασκευάστηκε τυροκομείο με υπόστεγο. Η οριοθέτηση της έκτασης έγινε λανθασμένα με αποτέλεσμα τα κτίσματα να βρίσκονται σε διαφορετική θέση από ότι προέβλεπε η οικοδομική άδεια. Το τυροκομείο σε διαφορετική αλλά σύννομη θέση. Το υπόστεγο έκλεισε και είναι σε μη σύννομη θέση. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

Εάν, οι δύο κατασκευές, δηλαδή το τυροκομείο και το υπόστεγο, είναι στατικά ανεξάρτητες, τότε:

- Για το τυροκομείο που είναι σε σύννομη θέση να ελέγξετε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.
- Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε ελέγξτε εάν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το τυροκομείο σύμφωνα με την παράγραφο 1 - α – αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω τρεις περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Εάν, οι δύο κατασκευές είναι στατικά εξαρτημένες, τότε:

- Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 – α- ββ του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω δύο περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2330. Ακίνητο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο έχει δόμηση 200τμ. Το 1982 είχε βγει άδεια για 60τμ η οποία δεν εφαρμόστηκε ούτε ως προς τη θέση ούτε ως προς το περίγραμμα. Από τότε και σε διάφορες χρονολογίες χτίσθηκαν συνολικά κατοικίες -αποθήκες περίπου 450 τμ . η μια λύση είναι να θεωρήσω χωρίς ο.α. και να μπουν όλα για ρύθμιση (κατ. 5). Το ερώτημα μου είναι εάν μπορώ όπως στον 4178 , να τσεκάρω άδεια νομιμοποίησης για τα 200τμ (εφόσον πληρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις) που είναι μεταξύ τους στατικά εξαρτώμενα αλλά στατικά ανεξάρτητα με τα υπόλοιπα και τα υπόλοιπα 250 να μπουν σε ρύθμιση (κατ, 5).

Κατά την γνώμη μας είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, σύμφωνα και με την παρ. 1 – α – αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.»

Επειδή, γεννάται ένα ερώτημα σχετικά με το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εφόσον συντρέχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και για το οποίο θα μπορούσε ο κάθε συνάδελφος ελεγκτής στην ΥΔΟΜ να έχει διαφορετική άποψη, θα σας συμβουλεύαμε να απευθύνεται ένα ερώτημα πριν προχωρήσετε.

2331. Σε περίπτωση πολλαπλών καταστημάτων ενός ιδιοκτήτη στο ισόγειο γίνεται τακτοποίηση διαμερισμάτωσης λόγο αύξησης του εμβαδού του παταριού για το 1 κατάστημα και ταυτόχρονα ταχτοποιούνται και τα υπόλοιπα. Στην περίπτωση όμως που τα καταστήματα δεν είναι συνεχόμενα και μεσολαβεί κατάστημα ξένης ιδιοκτησίας ισχύει το ίδιο δεδομένου ότι είμαστε στον ίδιο όροφο;

Ισχύει το ίδιο κατά την γνώμη μας διότι έχει εφαρμογή τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.13, ότι «*Σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς.*»

2332. Σχετικά με την 2296 ερώτηση που σας είχε υποβάλει, παρέλειψα να διευκρινίσω, ότι η στοά που υφίσταται δεν προβλέπεται από το σχέδιο πόλης.
Μελετήθηκε και κατασκευάστηκε στοά κατά μήκος πλαϊνής πλευράς της οικοδομής, προκειμένου να εξυπηρετεί την πρόσβαση στους ορόφους της.
Επομένως περιγράφω σωστά την υφιστάμενη κατάσταση:
Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά (μη προβλεπόμενη στο σχέδιο πόλης) όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμψηφισμό του προστίμου.
Θέτω τα παρακάτω ερωτήματα για το πώς πρέπει να υποβάλλω στο νόμο το αυθαίρετο πατάρι
α) σε μία κοινή δήλωση με την Ο.Ι. του ισογείου καταστήματος;
Σε αυτή την περίπτωση, οι επιβαρυντικοί συντελεστές θα υπολογιστούν βάση του ποσοστού που αναλογεί για την Ο.Ι. του ισόγειου καταστήματος;
β) σε ξεχωριστή δήλωση, αν δηλ. το πατάρι υπαχθεί μόνο του, με ποιους επιβαρυντικούς συντελεστές θα υπολογιστούν οι αυθαιρεσίες;
Μήπως στην δεύτερη περίπτωση το αυθαίρετο πατάρι υπολογίζεται με ευνοϊκότερους συντελεστές;
Παράδειγμα: επιτρεπόμενη δόμηση: 400τμ, ποσοστό Ο.Ι. ισογείου καταστήματος 150/1000, αυθαίρετο πατάρι 50 τμ

Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να δηλωθεί στην ίδια δήλωση με την Ο.Ι. του ισογείου καταστήματος και οι συντελεστές θα υπολογιστούν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που της αναλογεί.

2333. ΑΡΘΡΟ 116, ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ
Σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη ορόφου που συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τον υποκείμενο όροφο. Δεν είναι ανεξάρτητη κατασκευή. Σημειωτέων ότι η κατασκευή δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη, αφού προϋπάρχει νόμιμος όροφος, ούτε ανεξάρτητη (όπως αναφερόταν στον Ν.4178/13). Υπάρχει υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών στην αυθαίρετη προσθήκη ορόφου. Εμπίπτει στον περιορισμό του 40% του άρθρου 116, παρ.5;

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.*»

Εσάς δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη η κατασκευή, επομένως δεν έχει εφαρμογή η παρ. 5.

2334. Διώροφο κτήριο με υπόγειο, πυλωτή και δώμα (απόληξη κλιμ/σίου) αδειοδοτήθηκε το έτος 1996 με τις διατάξεις για χαμηλά κτήρια με μέγιστο εγκεκριμένο ύψος 8.50μ. = στάθμη δαπέδου ταράτσας - στάθμη δαπέδου πυλωτής και Δ=2.50μ.
Το δάπεδο της Πυλωτής σύμφωνα με την εγκεκριμένη Τομή έπρεπε να είχε κατασκευασθεί -0.50μ. από το φυσικό έδαφος (στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών) αλλά κατασκευάσθηκε στο +0.50μ. Η διαφορά στάθμης δαπέδου ταράτσας από στάθμη δαπέδου πυλωτής εξακολουθεί να είναι 8.50μ. αλλά το συνολικό ύψος από τη στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών είναι 9.50μ. που είναι μικρότερο από το ισχύον μέγιστο ύψος της περιοχής.
Ερωτήματα :
α) Η υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό; Ποιες ποσότητες θα συμμετέχουν στον υπολογισμό (π.χ. όγκος πλάκας + όγκος κολωνών + όγκος τοιχοποιίας ;)
β) Η υπέρβαση ύψους επηρεάζει το Δ; Θα θεωρηθεί δηλαδή ότι έχουν υπέρβαση Δ τα τμήματα κάθε ορόφου που βρίσκονται εντός του νέου Δ = 3+0.10*Η, άσχετα αν αυτά βρίσκοται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος του Διαγράμματος Κάλυψης και δεν παραβιάζουν το Δ=2.50μ. της Οικοδομικής Άδειας;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2091. Το επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 8,50 μέτρα. Άρα, θα πρέπει να χρεωθεί ΥΥ και όχι να συνταχθεί αναλυτικός.

Β) Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Άρα, η απάντηση είναι ότι η υπέρβαση ύψους δεν επηρεάζει το Δ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2041.

2335. Ν. 4495/17, Άρθρο 96, παρ. δ) Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.
Η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν.4495/17 αφορά και στις Κατηγορίες 1 και 2;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1735.

2336. Σύμφωνα με το Ν.4710/2020 ΦΕΚ 142Α/23.07.2020 - ΑΡΘΡΟ 51 ΠΑΡ 3
3. Η παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 (Α΄ 193) αντικαθίσταται ως εξής: «11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι:
α) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α΄ 209) στον ν. 4178/2013 (Α΄ 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013,
β) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2014 έως 31.12.2014,
γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2015 έως 31.12.2015,
δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016,
ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017.
Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.»
Ε Ρ Ω Τ Η Μ Α :
Τι σημαίνει η τελευταία παράγραφος «δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.». Σε ποιες δηλώσεις αναφέρεται η τελευταία παράγραφος ;
Παράδειγμα 1 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και δεν θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας υποβολής των δικαιολογητικών ;
Παράδειγμα 2 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς ;
Παράδειγμα 3 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ» και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς;

Η δική μας ερμηνεία στην παραπάνω διάταξη που αναφέρει ότι «*Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020*», είναι ότι θα πρέπει δήλωση του ν.4178/2013 κατηγορίας 5 να έχει προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020.

Σχετικά, με την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών έχουν εφαρμογή οι ημερομηνίες που αναφέρονται και στο ερώτημά σας. Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 πριν τις 30/9/2020.

Για το παράδειγμα 1, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020 και η υποβολή των δικαιολογητικών να γίνει έως 8/11/2020.

Για τα παραδείγματα 2 και 3, η καταληκτική ημερομηνία μεταφοράς είναι η 30/9/2020, εφόσον με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτει πάλι η δήλωση στην κατηγορία 5. Διαφορετικά, η μεταφορά μπορεί να γίνει έως τις ημερομηνίες που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 102.

2337. Ν.4495/17: Έξοδος γκαράζ 50m2 εκ της σύστασης προβλεπόταν ως αδιαμόρφωτη αίθουσα το 1977. Έκτοτε στο Ε9 ο χώρος δηλώνεται ως αποθήκη 50m2. Στην πραγματικότητα ο χώρος είναι κατάστημα (υπάρχει τουαλέτα) 52m2 που δεν έχει ρευματοδοτηθεί ποτέ και ο ιδιοκτήτης στα Ε9 μετά το 2011 το δηλώνει ως κατάστημα 52m2 με ημερομηνία κατασκευής το 1977. Η διαφορά των 2m2 καλύπτεται από την κατηγορία 3 (5% απόκλιση σε διαστάσεις και επιφάνεια). Προφανώς το ακίνητο είναι κατηγορίας 2.
α) Ωστόσο, για να το δηλώσω ως κατάστημα και όχι ως αποθήκη όπως φαίνεται στα χειρόγραφα Ε9 (δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τα πρόσφατα Ε9, διότι δεν υπάρχει βεβαίωση φορολογικής αρχής που να τα συνοδεύει) χρειάζομαι κάποιο αποδεικτικό στοιχείο, ή δηλώνω απλά τη σημερινή χρήση κατά δήλωση του ιδιοκτήτη, εφόσον αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο;
β) Εάν διαπίστωνα ότι ο χώρος δεν έχει τουαλέτα θα μπορούσα πάλι κατά δήλωση του ιδιοκτήτη να δεχτώ τη σημερινή χρήση της ιδιοκτησίας ως κατάστημα;

Να επισημάνουμε αρχικά ότι ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι με αυτά της σύστασης. Εάν, ο χώρος αυτός έχει μετρήσει στην δόμηση ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά, με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Α) Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας έχει εφαρμογή το άρθρο 87 του ν.4495/2017 και τα όσα αναφέρει η Εγκ.2/34.5.2019 για αυτό. Δήλωση του ιδιοκτήτη για παλαιότητα δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή, ούτε και Ε9 εφόσον δεν συνοδεύεται από βεβαίωση φορολογικής αρχής όπως αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019.

Εάν, ο χώρος έχει μετρήσει στην δόμηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί η διάταξη του άρθρου 87 που αναφέρει ότι «*Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.*»

Β) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1363.

2338. Τα τελευταία έτη μαζί με το Ε9 παράγεται αυτόματα από το taxis, κάθε φορά που το Ε9 τροποποιείται και ένα αρχείο pdf που ονομάζεται απόδειξη υποβολής δήλωσης στοιχείων. Σε αυτό αναγράφεται η ημερομηνία κατάθεσης της τροποποιητικής δήλωσης και υπάρχει πίνακας με τα τροποποιημένα στοιχεία δήλωσης (ουσιαστικά ο πίνακας Ε9 που έχει όμως μόνο τις ιδιοκτησίες που τροποποιήθηκαν), ο οποίος ακολουθείται από αναλυτικές επεξηγήσεις όπως αυτές δηλώθηκαν από τον φορολογούμενο όπου για κάθε μεταβολή σημειώνεται ο ΑΤΑΚ της ιδιοκτησίας, η αιτία μεταβολής και η ημερομηνία που συνέβη αυτή η μεταβολή. Δεδομένο ότι το αρχείο αυτό παράγεται από την ΑΑΔΕ που είναι φορολογική αρχή και ότι το αρχείο αυτό περιλαμβάνει και την ημερομηνία της τροποποίησης και αναλυτικά σε τι αφορά η τροποποίηση, μπορεί αυτή η απόδειξη να θεωρηθεί ως βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής για την οποία κάνει λόγο η τελευταία εγκύκλιος του Ν.4495/17 ως απαιτούμενο προκειμένου το Ε9 οποιασδήποτε χρονολογίας να χρησιμοποιηθεί ως τεκμήριο παλαιότητας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.*»

Προφανώς, η παραπάνω απαίτηση αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 δηλώνοντας τα συνολικά μέτρα και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα. Άρα, θεωρούμε ότι δεν μπορεί να γίνει δεκτό το έγγραφο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2339. Για την εμβαδομέτρηση οριζόντιας ιδιοκτησίας διαμερίσματος ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα λαμβάνεται όλος στο διαμέρισμά μας ή ο μισός; Ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα κατά τη συμπλήρωση του Ε9 θεωρείται ότι ανήκει όλος στην ιδιοκτησία. Ωστόσο τι συμβαίνει όταν στη σύσταση στην εμβαδομέτρηση ο τοίχος αυτός λαμβάνεται μισός- μισός;

α) Γενικά ακολουθούμε την ορθή οδηγία συμπλήρωσης του Ε9, ή τον εκάστοτε τρόπο εμβαδομέτρησης της σύστασης;
β) Ειδικά στην περίπτωση που ο διαχωριστικός τοίχος δεν έχει προσμετρηθεί στη δόμηση (π.χ. διαχωριστικός τοίχος θέσης στάθμευσης πυλωτής που έκλεισε με κλιμακοστάσιο) προσμετράται όλος στην ιδιοκτησία και κατά συνέπεια στην αυθαιρεσία ή ο μισός;

Α) Από όσο γνωρίζουμε, δεν υπάρχει κάποια οδηγία σχετικά με το πως θα πρέπει να γίνεται η εμβαδομέτρηση. Συνήθως, στην σύσταση ακολουθείται το μισό – μισό και αυτό το εμβαδόν αναγράφεται και στο Ε9.

Β) Η Εγκ.2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Αυτό, όμως γίνεται για να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Κατά την δήλωση στο Ε9 ή οπουδήποτε αλλού θα πρέπει ο τοίχος να προσμετρηθεί στο εμβαδόν.

2340. Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας.
Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστάσιου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;
α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β)Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.

Ο υπολογισμός τους προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.

2341. Σε ιδιόκτητο γήπεδο εκτός σχεδίου και εμβαδού 43.300 τμ , ένα επί μέρους τμήμα του εμβαδού 20.000τμ είναι χαρακτηρισμένο ως "χορτολιβαδική έκταση", ενώ στο εξ 23.300τμ υπόλοιπο μη χαρακτηρισμένο τμήμα του γηπέδου, που αποτελεί ενιαίο υποσύνολο αυτού, υπάρχει αυθαίρετη ισόγειος κατοικία προ του έτους 2011 και επιφανείας 93τμ. Σημειώνεται ότι το Κτηματολόγιο στην περιοχή του γηπέδου έχει οριστικοποιηθεί από το έτος 2006. Σημειώνεται επίσης ότι το εν λόγω τμήμα των 23.300τμ , θεωρούμενο ως αυτοτελές, πληροί όλους τους ισχύοντες, στην περιοχή του, όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ερωτάται εάν είναι επιτρεπτή/δυνατή (ή όχι) η τακτοποίηση/υπαγωγή της κατοικίας στο Ν.4475/2017 εκ μόνου του λόγου ότι το γήπεδο είναι χαρακτηρισμένο ως μερικώς χορτολιβαδικό. Σε θετική περίπτωση ως οικόπεδο θα δηλωθεί το σύνολο του γηπέδου ή το μη χαρακτηρισμένο τμήμα αυτού;

Σύμφωνα με το άρθρο 89 (απαγόρευση υπαγωγής) και συγκεκριμένα την περίπτωση της παρ. 2-στ απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

Επομένως, παραβάσεις οι οποίες βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν. Ως έκταση θα δηλωθεί η συνολική.

2342. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, που ανήκει σε δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος, υπάρχει προ του έτους 2011 αυθαίρετη κατοικία ανήκουσα στους δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος. Ερωτάται εάν ο εις εκ των συγκυρίων δύναται να προβεί σε τακτοποίηση/υπαγωγή της αυθαιρέτου κατοικίας στο Ν.4495/2017 ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης του ετέρου συγκύριου, κατ' εφαρμογή της παραγρ. 4 του άρθρ. 98 του Ν,4497/2017 ως ισχύει.

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

«*Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων.*

Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.»

Η απάντηση στην ερώτησή σας είναι ότι δεν δύναται, λόγω εκτός σχεδίου, να προβεί ο ένας σε τακτοποίηση χωρίς τη συναίνεση του άλλου.

2343. Αναλογικά με την ερώτηση 413 (11η ομάδα) για τον 4178/13 τι ισχύει για τον 4495/17;
Ανοιχτός εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο σε ύψος μικρότερο των 3,00μ με επιφάνεια που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του 20% και δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, μπορεί να ρυθμιστεί; Το ίδιο ερώτημα για εξώστη με απόκλιση εμβαδού μεγαλύτερη του 20% μέσα σε προκήπιο.

Αυθαίρετος εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον δεν εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2082.

Ο περιορισμός του ύψους των τριών (3) μέτρων δεν ισχύει για αυθαίρετο εξώστη μέσα σε προκήπιο και τακτοποιείται με τον εξής τρόπο:

i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Αναλυτικός για συνολική επιφάνεια εξωστών 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

2344. Σχετικά με τα αυθαίρετα κατηγορίας 5 του 4178/13 που αφορούν υπόγειους βοηθητικούς χώρους, πατάρια, σοφίτες που το εμβαδόν τους υπολογιζόταν στην επιλογή της κατηγορίας, σε αντίθεση με τον 4495 που εξαιρεί τέτοιες περιπτώσεις στα εντός σχεδίου, πιστεύετε ότι καλό είναι να μεταφερθούν στον 4495 ώστε να εξασφαλίσουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση;
Ομοίως, η κατηγορία 4 του 4178/13 δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση, παρά μόνο με τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου, μήπως θα έπρεπε να μεταφερθούν στον 4495/17 (εφόσον δεν αυξάνεται το πρόστιμο ή προκύπτουν άλλες απαιτήσεις πχ ΜΣΕ);
Η μεταφορά πρέπει να γίνει έως 30/9/2020;

Για την κατηγορία 5 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*δδ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής*

επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.»

Προφανώς, για αυθαίρετες κατασκευές που σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 εμπίπτουν στην κατηγορία 5, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτουν στην κατηγορία 4, καλό είναι να μεταφέρονται στον νέο νόμο ώστε να εξαιρεθούν άμεσα οριστικά από την κατεδάφιση. Από την στιγμή που μεταφέρονται στον νέο νόμο έχουν εφαρμογή οι διατάξεις αυτού πλέον, με ότι αυτό συνεπάγεται και για την απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

Για την κατηγορία 4 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:
«*γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.*
Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ, γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, ...»

Άρα, ισχύει πλέον ότι αυθαίρετα της κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση άμεσα και όχι μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σχετικά, με το τελευταίο ερώτημά σας. Αίτηση μεταφοράς δήλωσης του ν.4178/2013 για την οποία πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5 στον ν.4495/2017, θα πρέπει να υποβληθεί έως 30/9/2020 διότι ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Για τις λοιπές κατηγορίας 1 έως και 4 ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 102 του ν.4495/2017.

2345. Άρθρο 98 παρ.5: Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής
Άρθρο 98 παρ.9 : Πλην των περιπτώσεων της παρ.8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.
1. Τελικά πότε απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών και πότε όχι;
2. Η συναίνεση / σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών αφορά το σύνολο ή την πλειοψηφία;

Έτσι, όπως έχει διαμορφωθεί το άρθρο 98 με τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει, απαίτηση συναίνεσης υπάρχει για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απωλέσει την κοινόχρηστη χρήση.

Όπως, αναφέρει και η παρ. 9 του άρθρου 98, για τις παραπάνω περιπτώσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα καθοριστεί η διαδικασία υπαγωγής, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η γνώμη μας είναι, ότι μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, απαιτείται η συναίνεση του συνόλου των συνιδιοκτητών.

2346. Σχετικά με τον απόδειξη του χρόνου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια του άρθρου 87 του Ν.4495/17 παράγραφος 1γ: Στη δική μου περίπτωση σε κτίριο αδείας καταστημάτων εκτός σχεδίου, η υπόγεια αποθήκη έχει στην πραγματικότητα αποκτήσει κύρια χρήση ξενοδοχείου μαζί με το σύνολο του κτιρίου εκ της κατασκευής. Ο χρόνος θεώρησης της αδείας χωρίς αυτοψία για προσωρινή ρευματοδότηση είναι το Μάρτιο του 2003. Ωστόσο το κτίριο δηλώθηκε στον ΕΟΤ με την πραγματική του χρήση, δηλαδή ξενοδοχείου το 2009 στα πλαίσια λειτουργικής τακτοποίησης. Οι ιδιοκτήτης δηλαδή δήλωσε το 2009 ότι ήδη τότε το κτίριο λειτουργούσε ως ξενοδοχείο, χωρίς να αποσαφηνίζει πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή. Η λειτουργική τακτοποίηση θα γνωστοποιηθεί στην υπαγωγή μου διότι έτσι προκύπτει απομείωση του προστίμου κατά το πρόστιμο της λειτουργικής τακτοποίησης. Ωστόσο, θεωρώ ότι αν και το γεγονός ότι το 2009 αποδεικνύεται με δημόσιο έγγραφο ότι το υπόγειο ήταν ήδη ξενοδοχείο, ωστόσο δεν αποδεικνύεται έτσι πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή χρήσης. Προβληματίζομαι διότι στην εγκύκλιο δίνεται η δυνατότητα χρήσης της θεώρησης της αδείας για ρευματοδότηση όταν η μετατροπή και όχι ο χρόνος της μετατροπής δεν αποδεικνύεται με κάποιο δημόσιο έγγραφο. Εν τέλει υπάρχει κάποιο πρόβλημα να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας τη θεωρημένη άδεια για ηλεκτροδότηση του 2003 όταν ταυτόχρονα γνωστοποιώ ότι το 2009 ενημερώθηκε ο ΕΟΤ για την ήδη υπάρχουσα κατάσταση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1γ για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (ξενοδοχείο) του υπογείου, λαμβάνοντας ως χρόνο εγκατάστασης της κύριας χρήσης τον χρόνο θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση του ακινήτου, από την στιγμή κιόλας που στην δήλωση για την λειτουργική τακτοποίηση δεν αναφέρεται ο χρόνος της αλλαγής.

2347. Διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και στέγη με οικοδομική άδεια σε περιοχή εντός οικισμού, υπερυψώθηκε η στάθμη θεμελίωσης με αποτέλεσμα το υπόγειο να είναι ισόγειο (με την ίδια χρήση βοηθητική), το ισόγειο έγινε Α΄ όροφος, ο Α΄ όροφος αντίστοιχα έγινε Β΄ όροφος και στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα με αύξηση του ύψους της επιπλέον από αυτό της άδειας. Το αποτέλεσμα είναι να υπάρχει παραβίαση του επιτρεπόμενου ύψους (σε ποσοστό <20%) της οικοδομής στον τελευταίο όροφο και επειδή όμως στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να υπερβαίνει όλη η οικοδομή το 20% του συνολικού επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (7.50μ. +2.00μ. στέγη). Τα ερωτήματα που τίθενται είναι:

1. Για τον υπολογισμό της παραβίασης του Σ.Δ. για την εύρεση της κατηγορίας υπολογίζεται το υπόγειο που έγινε ισόγειο με βοηθητική χρήση;
2. Η παραβίαση του ύψους της σοφίτας συνυπολογίζεται στο ποσοστό της παραβίασης του ύψους για τον υπολογισμό της κατηγορίας;
3. Αν στο δεύτερο ερώτημα η απάντηση είναι θετική και επομένως υπάρχει παραβίαση του ύψους σε ποσοστό >20% αλλά αντίστοιχα η παραβίαση στα πολεοδομικά μεγέθη της κάλυψης και δόμησης είναι <40%, είναι δυνατόν για το ίδιο ακίνητο να υπάρχει 'μικτή' χρήση κατηγοριών (4 και 5 αντίστοιχα) η το γεγονός ότι υπάρχει μόνο μεγάλη παραβίαση στο ύψος συμπαρασύρει και όλη την υπόλοιπη οικοδομή;

1. Από την στιγμή που γίνεται η θεώρηση ότι το υπόγειο, λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη, έχει μετατραπεί σε ισόγειο και δεν υπάρχει αλλαγή χρήσης, δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο. Υπάρχει μόνο Υπέρβαση ύψους.

2. Ναι υπολογίζεται.

3. Όχι δεν δύναται. Η Κατηγορία πρέπει να είναι μία (ή 4 ή 5). Εξαίρεση αποτελεί μόνο όταν προκύπτει Κατηγορία 4 αλλά υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής εντός προκηπίου όπου αυτό θα δηλωθεί Κατηγορία 5.

2348. Στον Ν4178 άρθρο 23 είχε δοθεί παράταση σε τέσσερα έτη αντί των αρχικά αναφερόμενων δύο σαν προθεσμία για την έκδοση Ο.Α. νομιμοποίησης αυθαιρέτου. Υπάρχει κάτι ανάλογο για τον Ν4495; Παραμένει η διορία των δύο ετών; Κι εάν λήγουν τα δύο έτη από την καταβολή του παραβόλου ή τη μεταφορά στο νόμο;

Για τον ν.4495/2017 ισχύει η προθεσμία των δύο (2) ετών για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης όπως αναφέρει το άρθρο 106. Δεν έχει αλλάξει κάτι. Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί εντός δύο (2) ετών από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δηλώσεις υπαγωγής κατά το άρθρο 23 παρ. 1α του ν.4178/2013, για τις οποίες έχει παρέλθει το οριζόμενο χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν στον ν.4495/2017, παρά μόνο να γίνει εξ’ αρχής υπαγωγή, είτε για τακτοποίηση είτε για έκδοση άδειας νομιμοποίησης με συμψηφισμό των καταβληθέντων παραβόλων. Προφανώς, εάν δεν έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα, γίνεται μεταφορά της δήλωσης. Σε αυτή την περίπτωση η προθεσμία των δύο (2) ετών αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

Σε κάθε περίπτωση ισχύουν, για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/2017, οι προθεσμίες του άρθρου 99, για την ανάρτηση όλων (συμπεριλαμβανομένου και της άδειας νομιμοποίησης) των απαραίτητων δικαιολογητικών.

2349. Το άρθρο 106 του Ν4495 συμπληρώθηκε με τον Ν4546/18 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση - νομιμοποίηση. Στο εδάφιο ββ ii όταν υπάρχει στατική εξάρτηση τακτοποιούμενου και νομιμοποιούμενου, το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ... δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθ. 97 με την καταβολή του παραβόλου ... και του 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με ποιόν μηχανισμό γίνεται αυτή η καταβολή του 20% μέσα από το σύστημα του ΤΕΕ; Δεν υπάρχει η αντίστοιχη επιλογή. Υπάρχει κάποια επιλογή που μου διαφεύγει;

Στα αντίστοιχο φύλλο καταγραφής θα επιλέξετε στον τύπο αυθαιρεσίας «*Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1α, ββ ii)*» για το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

2350. Σε ισόγεια κατοικία με υπόγειο όπως αναφέρει η άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή το 1990 έχουν διαπιστωθεί οι εξής αυθαιρεσίες:
- Ενώ η άδεια προέβλεπε 30 τ,μ. υπόγειο στην ουσία έχει επεκταθεί το υπόγειο σε όλο το περίγραμμα της οικοδομής και έχουν κατασκευαστεί 2 διαμερίσματα κατοικίας. (ΥΔ και διαμερισμάτωση)
_ Η άδεια προέβλεπε η στάθμη του Υπογείου να είναι στο -2.20 και στην πραγματικότητα είναι στο -0.77, με αποτέλεσμα όλη η οικοδομή να έχει υπερυψωθεί. Η άδεια προέβλεπε το τελικό ύψος της ισόγεια κατοικίας να είναι στο +4, από το ΦΕ όπως είναι στα επιτρεπόμενα ισόγεια για τα εκτός σχεδίου ενώ στην πραγματικότητα η τελική στάθμη του δώματος της οικοδομής βρίσκεται ψηλότερα στπ +5.70. Τα εσωτερικά ύψη τόσο του ισογείου

όσο και του υπογείου είναι σύμφωνα με την άδεια. Επίσης, από τις δύο πλευρές η οικοδομής εξακολουθεί να ακολουθεί να υπακούει στη διάταξη του υπογείου βάσει ΝΟΚ καθώς η οροφή του υπογείου είναι ψηλότερα κατά 1.20 μ. από το διαμορφωμένο φ.ε.
ΘΑ ήθελα να ρωτήσω, α) για την υπερύψωση που παρατηρείται υπολογίζω το Υπόγειο ΥΔ ΚΧ με υπέρβαση ύψους (2.20-0.77 =1.43 <20 & Επιτρ Ύψους) για τα τ.μ. ολόκληρου του υπογείου; ή ΥΔ με 0.50 καθώς κατά 2 πλευρές παραμένει υπόγειο;
Επίσης για το Ισόγειο χρησιμοποιώ μόνο ΥΥ καθώς δεν παρατηρείται Υ.Δ; ** Σαν επιτρεπόμενο ύψος θεωρώ τα 4 μ που αφορά τα ισόγεια ή τα 7,5;
ή β) θεωρώ ότι η οικοδομή έχει μετατραπεί πλέον 2όροφη και χρησιμοποιώ ΥΔ ΚΧ για όλο το χώρο του Υπογείου και υπολογίζω με αναλυτικό το συνολικό ύψος της οικοδομής αφού είναι κάτω από τα 7.5 μ. από την πλευρά με το πιο χαμηλό υψόμετρο του διαμορφωμένου Φ.Ε;

Αφού, υποβάλλεται μία δήλωση για το όλο ακίνητο, τότε:

- Για το υπόγειο θα υπολογίσετε ΥΔ ΚΧ, χωρίς μειωτικό συντελεστή, διότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί ως υπόγειο. Από την στιγμή που θα χρεωθεί ΥΔ για όλη την επιφάνεια του υπογείου δεν χρειάζεται να δηλωθεί και διαμερισμάτωση.

- Τοι ύψος της οικοδομής είναι 5.70 μ. ενώ θα έπρεπε να είναι 4 μ. με βάση την άδεια, το οποίο αποτελεί και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Άρα, έχετε μια υπέρβαση ύψους 5.70 – 4.00 = 1.70 μ. (ποσοστό υπέρβασης 1.70 / 4.00 = 42.5 % > 20%). Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ, επιλογή του ποσοστού > 20% και ως επιφάνεια θα δηλωθεί η αυτή που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 4.00 μ. (λογικά όλη η επιφάνεια κάλυψης του κτιρίου). Ελέγξτε, εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 10 του άρθρου 100 για την ΥΥ. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1837)

2351. Θέλω να τακτοποιήσω μια κατοικία που βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό του Πηλίου (οικισμός Πλατανιδια) ο οποίος μετά την 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ ακυρώνεται όπως πολλοί άλλοι οικισμοί και πλέον θεωρείται εκτός σχεδίου. Σας επισυνάπτω έγγραφο του υπουργείου που δίνει οδηγίες για περιπτώσεις έκδοσης αδειών & νομιμοποιήσεων. Ενώ υπάρχει στο τέλος αναφορά και για τις αυθαίρετες κατασκευές δεν αναφέρει τις κατασκευές της κατηγορίας 5 ή γενικώς τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε οικόπεδα για τα οποία δεν έχει εκδοθεί ποτέ κάποια άδεια. Η ερώτηση μου είναι πως θα υπολογίσω το πρόστιμο σε κτίσμα χωρίς άδεια που ως την 1268/19 απόφαση του ΣτΕ ήταν εντός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, ενώ τώρα θεωρείται εκτός σχεδίου και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;
Επίσης, η τιμή ζώνης για το πρόστιμο ποια θα είναι; αυτή ως εντός σχεδίου; θα πρέπει να περάσει από την διαδικασία επιτροπής του άρθρου 116 του ν.4495;

Για την περίπτωσή σας θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί στην δήλωση ότι το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου. Επίσης, από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν χρειάζεται να υπολογιστούν ποσοστά για υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων. Σχετικά με το ύψος θα ληφθεί ότι ισχύει για την εκτός σχεδίου δόμηση, δηλαδή με βάση τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις.

Σχετικά με την τιμή ζώνης, η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με τις παρ. Γ 1 και 2 του εγγράφου του Υπουργείου, θα ληφθεί αυτή που ισχύει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 109 του ν.4495/2017 για τα εκτός σχεδίου ακίνητα.

Τέλος, όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι το έγγραφο του Υπουργείου αναφέρει ξεκάθαρα στην παρ. Γ 3 ότι θα πρέπει να εφαρμοστούν τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 ακόμη και για τα εκτός σχεδίου.

2352. Έχω αποτυπώσει αγροτεμάχιο με υλοποιημένα όρια, το οποίο διαφέρει πολύ (ως προς τα όρια) με το οριστικό Κτηματολόγιο (υπάρχει ΚΑΕΚ). Προκειμένου να αποφανθώ εάν το κτίριο παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια, ποιο θα ληφθεί υπόψιν ως όριο αγροτεμαχίου; το υλοποιημένο ή του κτηματολογίου;

Θα ληφθεί αυτό το οποίο έχετε αποτυπώσει στο τοπογραφικό σας. Εάν υπάρχει αναντιστοιχία με αυτό του κτηματολογίου είναι άλλο θέμα που δεν αφορά την τακτοποίηση.

2353. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκε κτίριο με οικοδομική άδεια. Κατά τον έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο δεν ήταν και δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, η οικοδομική άδεια όμως δεν έχει ανακληθεί. Σε αυτήν την περίπτωση επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» για τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ή πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο; Σε περίπτωση που δηλωθούν μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια και γίνει ανάκληση της άδειας, η υπαγωγή στο άρθρο 110 παρ. 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει για το τμήμα που δεν δηλώθηκε ή για όλο το κτίριο;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς, ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ’ υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2354. Κτίριο κατασκευάστηκε εντός οικισμού μετά την έκδοση άδειας το 1974, αλλά με άλλη μορφή και σε άλλη θέση (σε όμορη ιδιοκτησία που περιήλθε αμέσως μετά την έκδοση της άδειας στον ιδιοκτήτη). Θα δηλωθεί εξ’ ολοκλήρου αυθαίρετο ως κατηγορία 1 ή 2, ανάλογα με τα αποδεικτικά παλαιότητας που θα βρεθούν. Ο οικισμός κάτω των 2000 κατ. το 1998 χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός. Το άρθρο 116 είναι αρκετά δυσνόητο και δεν μπορώ να καταλήξω: χρειάζεται τεχνική έκθεση της παρ. 1, επιτροπή αυθαιρέτων της παρ. 2 & 3 ή τίποτα απ’ όλα αυτά λόγω παλαιότητας;

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στον ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή σας, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Ελέγξτε απλά μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2355. Κτίριο προ του 1955 χαρακτηρίστηκε σεισμόπληκτο και εν συνεχεία εκδόθηκε άδεια για νέο κτίριο προς αντικατάστασή του. Το παλιό κτίριο δεν κατεδαφίστηκε και εξακολουθεί να υφίσταται μέχρι σήμερα. Σε ερώτηση που υπέβαλλα στο ΤΕΕ σχετικά με το κτίσμα που έπρεπε να κατεδαφιστεί μου απάντησαν ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαίρετο με παλαιότητα της άδειας σεισμοπλήκτου, καθώς η παράβαση είναι η μη κατεδάφισή του που έπρεπε να είχε λάβει χώρα τότε. Συμφωνείτε με αυτή την αντιμετώπιση; Κτίριο που κρίθηκε (καλώς ή κακώς) κατεδαφιστέο δεν εμπίπτει στην απαγόρευση υπαγωγής της παρ. 2.ιε του άρθρου 89 (επικινδύνως ετοιμόρροπο); Επιπλέον "παρενέργεια" αυτής της αντιμετώπισης: το κτίριο είναι πλινθόκτιστο προ του 1955 και θα πρέπει να δηλωθεί με μελέτη στατικής επάρκειας με βάση την ισχύουσα νομοθεσία κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας του νέου κτίσματος;

Το πρόβλημα στην περίπτωσή σας είναι ότι εμπίπτει στην παρ. 2 ιε του άρθρου 89 και επομένως δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στον ν.4495/2017 για ρύθμιση.

Μία λύση είναι η υπαγωγή στην παρ. 1 του άρθρου 106 προς κατεδάφιση και η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.*»

Μία άλλη λύση θα ήταν, εφόσον υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας (προφανώς με στατική ενίσχυση της κατασκευής). Υπάρχει αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 όπου αναφέρει ότι «*Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του νόμου σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.*»

2356. Σε διώροφο κτήριο κατοικιών με υπόγειο που έχει κατασκευασθεί το 2005 εντός σχεδίου με Ο.Α. υπάρχουν 2 ιδιοκτησίες μία σε κάθε όροφο και έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. στην οποία κάθε ιδιοκτησία έχει συνολικά 50% επί του οικοπέδου και η καθεμία καταλαμβάνει ένα όροφο. Τα σχέδια της σύστασης διαφέρουν από αυτά της Ο.Α. Συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση 260μ2 συνολική κάλυψη 130μ2 σύμφωνα με διάγραμμα κάλυψης Ο.Α. Σήμερα υπάρχουν,
Ισόγειος όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2.(Υ.Δ. και Υ.Κ.)
Α' όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2. (Υ.Δ. και Υ.Κ)
Υπόγειο (κοινόχρηστο) -- 130 μ2 με χρήση αποθήκη και επέκταση υπογείου για γκαράζ 100μ2. ΣΥΝΟΛΟ 230μ2.

Στο υπόγειο εντός περιγράμματος έχει γίνει αλλαγή χρήσης όλων των αποθηκών (2*65μ2=130μ2) σε κατοικία μία για κάθε όροφο που επικοινωνεί εσωτερικά με τον εκάστοτε όροφο που ανήκει σύμφωνα με την σύσταση Ο.Ι. , Μόνο με ιδιόκτητο ασανσέρ. (Υ.Δ. υπογείου εντός περιγράμματος 130μ2)
Το υπόγειο έχει επεκταθεί επιπλέον εκτός νομίμου περιγράμματος και έχει δημιουργηθεί ανεξάρτητο διαμέρισμα 80μ2 με χρήση κατοικία. (Υ.Δ. και Υ.Κ)
Έχω υποβάλλει τρεις δηλώσεις στο Ν4495 μία για κάθε ιδιοκτησία (ισόγειο και όροφο) και μία για το κοινόχρηστο υπόγειο με ιδιοκτησία όλων.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπερβάσεων δόμησης έχω συγκρίνει
για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση)
για το υπόγειο -- Υ.Δ. συνολικά υπογείου / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. (130+80)/260 (80% υπέρβαση)
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας ένταξης έχω συγκρίνει
για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4
για το υπόγειο -- Υ.Δ. υπογείου εκτός περιγράμματος / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. 80/260 (30% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4
Η ερώτηση είναι εάν ο παραπάνω συλλογισμός (για ποσοστό υπέρβασης και κατηγορία) είναι σωστός ή θα πρέπει να λάβω υπόψη συνολικά τις υπερβάσεις του κτηρίου (30+30+80+130)/260=270/260 ποσοστό 103% και κατηγορία 5

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:
«*Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.*
…
Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.
…
Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την ***εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων*** *εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Για την παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Εάν δεν έχει εξαντληθεί ο ΣΔ σας συμφέρει να συγκρίνεται με τους επιτρεπόμενους όρους που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Ο τρόπος υπολογισμού των ποσοστών υπερβάσεων για τα διαμερίσματα είναι σωστός.

Προφανώς, σας συμφέρει ο έλεγχος της κατηγορίας να μην γίνει για το σύνολο του κτιρίου ώστε οι δηλώσεις για τα διαμερίσματα να εμπίπτουν στην Κατηγορία 4.

Για το υπόγειο:
Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου
ΥΔ = (130+80) / 260 = 80.77 %
ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 %

Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας
ΥΔ = 80 / 260 = 30.77 %   < 40%
ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 %,   > 40%

Οι κατοικίες του υπογείου που βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος δεν προσμετρώνται για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και δεν είναι αυτοτελείς χώροι. Άρα, η δήλωση για το υπόγειο εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2357. Οι διατάξεις της παρ. 3 του αρθ. 103 του ν.4495/17 για την έκπτωση προστίμου όσο αφορά του παλιννοστούντες ομογενείς, έχει εφαρμογή για όλους τους μόνιμους κατοίκους του εξωτερικού που έχουν ήδη την ελληνική ιθαγένεια και είναι εγγεγραμμένοι στα δημοτολόγια του Δήμου που υπάγεται το αυθαίρετο ή μόνο για συγκεκριμένες κατηγορίες ομογενών.

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«*Σχετικά με τους παλιννοστούντες ισχύουν τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 5/4-5-2012 της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου.*»

Η Εγκύκλιος 5/4-5-2012 αναφέρει:
«*Θέμα: « Διευκρινίσεις και πεδίο εφαρμογής άρθρου 70 του ν. 4042/2011*»

Κατόπιν ερωτημάτων που προέκυψαν σχετικά με το ζήτημα των Παλιννοστούντων ομογενών και το πεδίο εφαρμογής της ως άνω διάταξης διευκρινίζουμε τα εξής:
Από την διατύπωση της διάταξης του προτελευταίου εδαφίου του άρθρου 70 του ν.4042/2012 (Α 24) προκύπτει ότι στο πεδίο εφαρμογής της εμπίπτει κάθε κατηγορία Ελλήνων ομογενών (ενδεικτικά ν. 2790/2000 και 2130/1993, πβλπ και ΣτΕ 196/2011) εφόσον πληρούται και η τασσόμενη προϋπόθεση της εγγραφής στα μητρώα αρρένων ή δημοτολόγια του οικείου Δήμου, για την οποία είναι απαραίτητη η κτήση της Ελληνικής Ιθαγένειας με οποιονδήποτε τρόπο (είτε δυνάμει των συνθηκών Λωζάνης ή Αγκυρας, είτε με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την απονομή της Ελληνικής Ιθαγένειας).
Διευκρινίζεται ότι η παραπάνω διάταξη δεν αφορά μόνο τους Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι μπορούν να αποκτήσουν την Ελληνική Ιθαγένεια με βάση το άρθρο 1 του νόμου 2790/2000, ούτε και αποκλείει τους ποντιακής καταγωγής ομογενείς Έλληνες, οι οποίοι έχουν αποκτήσει την Ελληνική Ιθαγένεια, υπαγόμενοι στο πεδίο εφαρμογής της Συνθήκης της Λωζάνης ή της Άγκυρας προ της ισχύος του Ν.2130/1993 – λόγω άφιξής τους στην χώρα πριν την ημερομηνία ισχύος του νόμου αυτού – στα έγγραφα των οποίων δεν αναγράφεται ρητά η ένδειξη παλιννόστηση και των οποίων ο τόπος προέλευσης και η εθνική τους καταγωγή αποδεικνύονται από εν ισχύ δημόσια έγγραφα (όπως ενδεικτικά: δήλωση άφιξης αλλοδαπού, όπου ρητά αναγράφεται ο χρόνος και ο τόπος προέλευσης, πιστοποιητικό εγγραφής του ενδιαφερομένου σε δημοτολόγιο ΟΤΑ της χώρας εκ του οποίου αποδεικνύεται η νομική βάση κτήσης της Ελληνικής Ιθαγένειας αυτού), δεδομένου ότι κάτι τέτοιο δεν προκύπτει ούτε από το γράμμα της διάταξης που δεν ορίζει τέτοια προϋπόθεση, αλλά ούτε και από τον σκοπό της που είναι η ίση μεταχείριση όλων των παλιννοστούντων Ελλήνων ομογενών, ασχέτως του τρόπου που αυτοί απέκτησαν την Ελληνική υπηκοότητα.»

Από τα παραπάνω δεν προκύπτει πουθενά η προϋπόθεση να είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδας για να λάβει την μείωση του προστίμου της παρ. 3 του άρθρου 103.

2358. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5 - Έχω διαμέρισμα τελευταίου ορόφου με σοφίτα, εντός σχεδίου. Στον 5ο όροφο, είχε κλειστεί η/υ χώρος 4,44 τ.μ., τμήμα δώματος 4 τ.μ. και οι αρχιτεκτονικές προεξοχές από 0,10 εκ. κατασκευάστηκαν 0,40 και ενταχθήκαν στο εμβαδόν του διαμερίσματος και αυξήσαν το εμβαδόν κατά 2,5 τ.μ. Η σοφίτα έχει εμβαδόν 21 τ.μ. επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον κάτω όροφο έχει ύψος εντός ορίων (βοηθ. χωρος 0,50) και έχει συνενωθεί από την κατασκευή με την απόληξης του κλιμακοστασίου εμβαδού 15 τ.μ. Το διαμέρισμα του 5ου ορόφου από την σύσταση είχε εμβαδόν 35 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 9,40%. Η δόμηση του οικοπέδου είναι 520 τ.μ.
1)Πώς υπολογίζω την κατηγορία 4 ή 5;
2)Συνυπολογίζω την σοφίτα και τον η/υ χώρο και τις αρχ. προεξοχές στον υπολογισμό;
3)Μπορώ να χρησιμοποιήσω τα μέτρα που δίνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας στον παρονομαστή του κλάσματος που θα συγκρίνω με το 40%;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2356.

Ο Η/Χ (Ε = 4.44 τ.μ.) δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της κατηγορίας. Οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (Ε = 2.50 τ.μ.) και το τμήμα του δώματος (Ε = 4.00 τ.μ.) θα προσμετρηθούν.

Σχετικά με την σοφίτα δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050. Εάν, κρίνετε ότι μπορεί να θεωρηθεί σοφίτα (Ε = 21.00 τ.μ. + 15.00 τ.μ.), τότε αφού το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και η σοφίτα εντός περιγράμματος του κτιρίου δεν θα προσμετρηθεί.

Στον παρονομαστή θα είναι ο αριθμός 9.40 % x 520 τ.μ. = 48.88 τ.μ.

2359. Σε οικόπεδο εντός οικισμού εκτάσεως 411,00 τ.μ. έχει ανεγερθεί σε διαφορετικές χρονολογίες με προσθήκες κλπ. διώροφη κατοικία με αποθήκες επί του οικοπέδου. Στο οικόπεδο έχουν συσταθεί 2 κάθετες ιδιοκτησίες, των οποίων ο ιδιοκτήτης είναι ένας, επομένως κατέχει το 100% του οικοπέδου. Για την υπαγωγή στο Ν. 4495/2017 των αυθαίρετων κτισμάτων θα γίνει μία δήλωση (ως ένας ιδιοκτήτης όλων) ή μία για κάθε διηρημένη κάθετη ιδιοκτησία; Ο σκοπός είναι να τακτοποιηθούν τα αυθαίρετα κτίσματα ώστε να εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας και να μπορέσει ο ιδιοκτήτης στη συνέχεια να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη κατάργησης της καθέτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 99 ότι:
«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.*»

Μπορείτε να υποβάλλετε είτε μία δήλωση για όλο το οικόπεδο είτε δύο δηλώσεις μία για κάθε κάθετη ιδιοκτησία.

2360. Η ερώτηση αφορά κτίσμα (ψαροκαλύβα) 15 τ.μ. το οποίο υφίσταται βάσει αεροφωτογραφιών και φωτογραμμετρικής μελέτης από το 1940, έχει τίτλο ιδιοκτησίας από το 1943 και βρίσκεται σε απόσταση από την θάλασσα 7,50 τ.μ Ο παλιός αιγιαλός δεν είναι οριοθετημένος. Κατά την γνώμη σας εμπίπτει στις εξαιρέσεις του Άρθρου 89 παρ.2 ζ).; Και τι έγγραφα θα χρειαστούν από πλευρά μηχανικού για πιθανή μεταβίβαση του;

Έχετε μια κατασκευή η οποία έχει κατασκευαστεί το 1940. Άρα, υφίσταται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 Β.Δ., γεγονός που την καθιστά νομίμως υφιστάμενη σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.*
Ειδικότερα, για τα κτίρια της περίπτωσης α) σημειώνεται ότι κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον

τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση. Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν και εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος για την αναστολή επιβολής κυρώσεων.»

Η παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :*

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

*γ) **οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89**.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 ορίζεται το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά περίπτωση. Η δήλωση μπορεί να αφορά οικόπεδο - γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτοτελών ιδιοκτησιών, δεν επηρεάζεται η χορήγηση της βεβαίωσης από την τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους.*

Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου 82.

Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικά για την περίπτωση γ, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.»

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Κατά τη γνώμη μας, από την στιγμή που δεν υπάρχει καθορισμένος αιγιαλός, μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι η κατασκευή βρίσκεται εκτός αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης (ζώνη ξηράς) που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, όπως ορίζεται από τον ν.2791/2001.

Το εάν μπορεί ή όχι να μεταβιβαστεί, όσο αφορά το νομικό σκέλος, θα το ερευνήσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο.

2361. Άρθρο 98 παρ.5 :
Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής

Άρθρ 98 παρ.9 :
Πλην των περιπτώσεων της παρ. 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.
Εκτιμώ ότι υπάρχει αντίφαση μεταξύ των δύο αυτών παραγράφων αφού στην παρ. 5 ορίζεται σαφώς ποιες είναι οι δυο περιπτώσεις στις οποίες δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ποια είναι η γνώμη σας; (π.χ. καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και σε επαφή με την οικοδομή μπορεί να ρυθμισθεί με την υπαγωγή της στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών;)

Η παρ. 5 υπήρχε από την αρχή στο κείμενο του νόμου. Δέχτηκε μια μικρή διόρθωση για το β με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν.4546/2018.

Η παρ. 9 αρχικά ανέφερε ότι:
«*Για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο, οι υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) των συνιδιοκτητών*.»

Με την παρ. 8 του άρθρου 51 του ν.4643/2019 διαμορφώθηκε ως εξής:
«*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.*»

Η παρ. 8 προσπαθεί να δώσει μία λύση το πρόβλημα που υπάρχει σε αρκετές περιπτώσεις, με αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής, με αδυναμία συναίνεσης του 51% των συνιδιοκτητών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις α ή β της παρ. 5.

Κατά την γνώμη μας, δύναται να τακτοποιηθεί με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και είναι σε επαφή με την οικοδομή.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2345.

2362. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που τις αφορούν κατατάσσονται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα ενεργοποιηθεί κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου ακόμα και αν εμπίπτουν σε μια των περιπτώσεων του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18);

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι:
«*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*».

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:
«*Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.*
Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.»

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, εκτός εάν ικανοποιείται μία μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεως της της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

2363. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100 τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου. Αν έχουν χρησιμοποιηθεί ειδικές διατάξεις για την ανέγερση της οικοδομής η σύγκριση θα γίνει με τις αντίστοιχες που ισχύουν σήμερα ; (π.χ. υπέρβαση ύψους χαμηλού κτηρίου που είναι μεγαλύτερη των 8.50μ. αλλά μικρότερη του μέγιστου επιτρεπόμενου στην περιοχή)

Θα γίνει με τις αντίστοιχες διατάξεις που ισχύουν σήμερα ή με τα μεγέθη της άδειας.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2091 και 2114.

2364. Έχω υποβάλει αίτημα Προέγκρισης Οικοδομικής Αδείας με Α/Α αίτησης ------ στις 07/05/2020 στην ΥΔΟΜ -----------. Στις 13/05/2020 έχει χρεωθεί στον κ. ------------- ο οποίος παρά τις άπειρες οχλήσεις μου είτε με τηλεφωνήματα είτε με sms στο προσωπικό του κινητό τηλέφωνο αδιαφορεί για την εξέλιξη της Προέγκρισης με συνέπεια εγώ να παραμένω εκτεθειμένος στους πελάτες μου (αλλοδαποί) οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να κατανοήσουν τέτοιες συμπεριφορές από Υπάλληλο μιας Υπηρεσίας Δόμησης και κατά συνέπεια να παραμένω απλήρωτος από αυτούς καθώς δεν προχωρά η Οικοδομική Άδεια σε επόμενο στάδιο. Σας ρωτώ και ελπίζω να μπορέσετε σαν ΤΕΕ να κάνετε μια "Σύσταση" για τους χρόνους έκδοσης Προεγκρίσεων και ειδικότερα για κάποιους Υπαλλήλους οι οποίοι δείχνουν να αδιαφορούν για τις συνέπειες των συμπεριφορών τους.

Έχετε απόλυτο δίκαιο. Είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται σχεδόν παντού, το να μην τηρούνται οι προθεσμίες που ορίζουν οι ισχύουσες διατάξεις, καθώς και να είναι αδύνατη η επικοινωνία με τον ελεγκτή. Το πρόβλημα αυτό συμβαίνει και λόγω της υποστελέχωσης των ΥΔΟΜ.

2365. Θέλω να βγάλω άδεια οικοδομής σε οικόπεδο το οποίο ευρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού (κάτω των 2000 κατοίκων), το κτίριο θα έχει χρήση καταστήματος (Χώρου Συνάθροισης Κοινού) με επιφάνεια 83 τ.μ. Σε ποια κατηγορία έκδοσης οικοδομικών αδειών ανήκει;
Στο οικόπεδο έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών, στην κάθετη όπου θα εκδοθεί η άδεια δεν υπάρχουν κτίσματα. Ο έλεγχος στο Διάγραμμα κάλυψης γίνεται για την κάθετη όπου θα βγει η άδεια (δόμηση και κάλυψη σύμφωνα με τη σύσταση) και στο σύνολο του οικοπέδου;
Επίσης στην άλλη κάθετη υπάρχουν υφιστάμενα κτίρια, στα οποία υπάρχουν στεγασμένοι εξώστες με κοιλοδοκούς και επικάλυψη κεραμίδα, σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου, αυτά θεωρούνται ημιυπαίθριοι χώροι και μετράνε σε κάλυψη και πέραν του 35% σε δόμηση; και αν όχι πως αυτό δικαιολογείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία;

Σύμφωνα με την παρ. 21 του άρθρου 2 του ΝΟΚ:
«***Ειδικά κτίρια*** *είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία.*»

Στο άρθρο 36 του ν.4495/2017 η Κατηγορία 1 περιλαμβάνει:
«β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ138) όρια».

Άρα, κατά την γνώμη μας η κατηγορία τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών είναι 1.

Στο διάγραμμα κάλυψης θα περιλαμβάνονται και τα κτίρια της άλλης κάθετης με τους απαραίτητους υπολογισμούς, ασχέτως εάν είναι νόμιμα ή αυθαίρετα. Θα αποτυπώσετε προφανώς ότι είναι δυνατό να αποτυπωθεί, με την ανάλογη επισήμανση στο διάγραμμα..

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1904.

2366. Σχετικά με την 2337 ερωταπάντηση: Ο χώρος των 50m2 βάσει άδειας δε συμμετείχε στη δόμηση και ήταν ημιυπαίθριο parking (η άδεια είναι του 77 όπου δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου, ωστόσο ο χώρος έχει τη φυσική σημασία του ημιυπαίθριου, δηλαδή είναι χώρος με 1 από τις 4 πλευρές του ανοιχτή). Στα χειρόγραφα Ε9 ο χώρος αυτός περιγράφεται πλέον ως κλειστός αποθήκης με έτος κατασκευής το 1977. Σήμερα ο χώρος αυτός έχει τουαλέτα και χρησιμοποιείται ως κατάστημα.
Η αυθαιρεσία κλεισίματος του ημιυπαίθριου θεωρώ ότι είναι αυθαιρεσία κατασκευής και όχι αλλαγής χρήσης. Αυτό φαίνεται στην εγκύκλιο 3 σχόλιο 26, όπου το υπουργείο στην παρ. 2 ενώ θέτει τη δυνατότητα η αλλαγή χρήσης χώρου όταν δεν προσκομίζονται άλλα πειστήρια να θεωρείται ότι συντελέστηκε στις 1.1.2004, στη συνέχεια αναφέρει ξεχωριστά και αναλογικά λοιπές περιπτώσεις όπου συμβαίνει αυτό μεταξύ των οποίων και το κλείσιμο ημιυπαίθριου, θεωρεί δηλαδή ότι το κλείσιμο ημιυπαίθριου δεν είναι αλλαγή χρήσης χώρου. Δεδομένου ότι αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας θεωρούνται απλά οι αεροφωτογραφίες στις αυθαίρετες κατασκευές από τις οποίες προκύπτει ο χρόνος δημιουργίας του αυθαίρετου όγκου, η παλαιότητα προφανώς καθορίζεται από το χρόνο που «έκλεισε» ο ημιυπαίθριος, προκειμένου να συντελεστεί η υπέρβαση δόμησης, χωρίς να εξετάζεται η χρήση που ο χώρος είχε αρχικά όταν αυτός «έκλεισε», δηλαδή προκύπτει κατηγορία 2. Η χρήση που θα αποδοθεί στο ακίνητο είναι η υφιστάμενη της αυθαίρετης κατασκευής όπως φαίνεται στο παράρτημα Α του Νόμου. Θεωρώ ότι εφόσον η ιδιοκτησία είναι ένας αδιαμόρφωτος χώρος με τουαλέτα και το πρόσφατο Ε9 διορθωθεί για να αποδοθεί η χρήση καταστήματος σε συνδυασμό με την Υ.Δ. ιδιοκτήτη όπου θα γίνεται λόγος ότι η υφιστάμενη χρήση είναι καταστήματος μου αρκούν.
α) Συμφωνείτε;
β) Αν όχι τότε πιστεύετε ότι μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη θα πρέπει:
1. να τακτοποιήσω την ιδιοκτησία ως κατηγορία 2 με χρήση αποθήκης και να εμφανίσω την τουαλέτα ως μη τακτοποιούμενη διότι η παρουσία της δε συνάδει με τη χρήση της αποθήκης ή
2. να τακτοποιήσω το ακίνητο ως κατηγορία 4 ή 5 δηλαδή ως μετά του 2004 κατασκευή με χρήση καταστήματος.

Αρχικά, από την στιγμή που ο χώρος αυτός δεν μετρούσε στην δόμηση και στην κάλυψη, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω από ότι αναφέραμε στην Ε/Α 2337. Η απαίτηση της βεβαίωσης της φορολογικής αρχής αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα.

Την χρήση που θα δηλωθεί θα την αποφασίσετε εσείς που έχετε κάνει και την αυτοψία.

Το ότι υπάρχει WC δεν απαγορεύει την δήλωση με χρήση αποθήκης. WC μπορεί να κατασκευαστεί και σε υπόγειο βοηθητικής χρήσης. Εάν, δηλωθεί ως αποθήκη μπορεί να χρησιμοποιηθεί το χειρόγραφο Ε9 εφόσον είναι θεωρημένο από την αρμόδια υπηρεσία.

Εάν, καταλήξετε στο να δηλωθεί ως κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως μετά του 2004.

2367. Μετά από απόφαση συνεδρίασης του τοπικού υποκαταστήματος του ΙΚΑ που εκδόθηκε τον Σεπτέμβριο του 2011, αποδόθηκαν σε κατασκευή πρόστιμα αυθαίρετης κατασκευής και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με χρόνο σύνταξης τον 3ο/2003. Το παραπάνω έγγραφο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας για προ του 2004;

Βεβαίως και μπορεί να χρησιμοποιηθεί διότι αποτελεί έγγραφο δημόσιας αρχής.

2368. Σε ξενοδοχείο θεωρείται η οικοδομική άδεια για ηλεκτροδότηση το Μάιο του 1991. Στη συνέχεια το ξενοδοχείο λαμβάνει σήμα λειτουργίας τον Ιούνιο του 1991 για 30 δωμάτια, όσα αναφέρονται και στην οικοδομική άδεια. Στο ξενοδοχείο ωστόσο σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη οι 20 αποθήκες που φαίνονταν στην οικοδομική άδεια έχουν αλλάξει χρήση σε δωμάτια ξενοδοχείου εξαρχής. Επιπλέον το 1994 το ξενοδοχείο εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης και οι 20 αποθήκες που ήδη είχαν γίνει δωμάτια λαμβάνουν και αυτές σήμα λειτουργίας. Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωσή του μου αναφέρει ότι οι 20 αποθήκες άλλαξαν χρήση το Μάιο 1991. Μπορώ να εφαρμόσω τα αναφερόμενα στο άρθρο 87 παράγραφος 1γ του Νόμου και να θεωρήσω ότι η αλλαγή χρήση έγινε το Μάιο του 91 ή με δεδομένο ότι το σήμα λειτουργίας ελήφθη κατόπιν αυτοψίας 1 μήνα μετά, δηλαδή του Ιούνιο του 1991 υπάρχει το παράδοξο πώς κατά την αυτοψία για τη χορήγηση του σήματος λειτουργίας το 91 οι υπάλληλοι δε διαπίστωσαν την αλλαγή χρήσης στις αποθήκες;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να επικαλεστείτε την παρ. 1 γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2346.

2369. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής απαιτείται να συνυποβάλλεται με το Ε9 για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του 4178/13 και συγκεκριμένα στο εδάφιο 22 αναφέρεται ότι το Ε9 από μόνο του αρκεί για να αποδειχθεί ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Σε κάθε περίπτωση όπως φαίνεται και στην εγκύκλιο 3 στο σχόλιο 27 δεν είναι αυτονόητο ότι όπου αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, εξού και εν προκειμένω στο σχόλιο αυτό της εγκυκλίου δόθηκε διευκρίνιση. Σύμφωνα δε με την εγκύκλιο 2, η εγκύκλιος 4 συνεχίζει να ισχύει στο τμήμα που δεν έρχεται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2. Θεωρώ λοιπόν ερμηνεύοντας στενά τα παραπάνω ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και όχι ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να αποδειχθεί με χρήση απλά του πρόσφατου Ε9 που δε συνοδεύεται από την σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμφωνείτε;

Διαφωνούμε και αδυνατούμε να καταλάβουμε τον συλλογισμό που σας οδήγησε σε αυτό το συμπέρασμα.

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης δεν μπορεί να αποδειχθεί με αεροφωτογραφία αλλά μόνο με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Σε κάθε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Εξαίρεση, αποτελεί η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια όπου δύναται να ληφθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

2370. Θεωρείται ότι η απάντησή σας στην 1891 ερωταπάντηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και στην περίπτωση αυθαίρετου (δεν προβλέπεται στην άδεια) μονώροφου κτιρίου όπου ομοίως μικρό τμήμα του μόνο και ούτε καν το μισό φαίνεται στις αεροφωτογραφίες λόγω ύπαρξης δέντρων, αλλά από κατάλληλη τεχνική έκθεση θα προέκυπτε ότι εφόσον τα σίδερα της πλάκας οροφής τρέχουν χωρίς ματίσεις το σύνολο του κτιρίου μπορεί να πάρει την παλαιότητα της αεροφωτογραφίας και έτσι να αποδειχθεί ότι είναι προϋφιστάμενο της 28/7/2011; Στην προκειμένη περίπτωση στο γήπεδο υπάρχει κτίριο με οικοδομική άδεια του 1985, αλλά σε απόσταση από το αυθαίρετο κτίριό μας. Ωστόσο στις εγκυκλίους το κριτήριο της συνέχειας του φέροντος οργανισμού χρησιμοποιείται μόνο ότι η άρρηκτη σύνδεση γίνεται με νόμιμο κτίριο. Παρακαλώ για τα σχόλιά σας.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι, υπό την προϋπόθεση ότι μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής είναι άρρηκτα συνδεμένος (δεν υπάρχει δηλαδή κάποια μεταγενέστερη προσθήκη).

2371. Σε κτίριο με άδεια έχουν κατασκευαστεί κάτω από τους εξώστες υπόγειες αποθήκες. Οι αποθήκες προεξέχουν του διαμορφωμένου εδάφους 10 εκ και δεν έχουν άρρηκτη σύνδεση με το υφιστάμενο κτίριο. Στην αεροφωτογραφία 2010 του κτηματολογίου φαίνεται το τμήμα μόνο των αποθηκών που δεν αλληλεπικαλύπτεται από τους εξώστες. Οι αποθήκες δε φαίνονται σε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Για να αποδείξω το χρόνο κατασκευής, δηλαδή ότι οι αποθήκες είναι προ του 2011, μπορώ να επικαλεστώ την αεροφωτογραφία (αν και κάποιος θα μπορούσε επίσης να υποθέσει ότι αυτό που φαίνεται θα μπορούσε να είναι απλή επίστρωση και όχι οροφή χώρου και ότι σε μεταγενέστερο χρόνο η επίστρωση κατεδαφίστηκε και στην ίδια ακριβώς θέση της έγινε η αποθήκη!) για το τμήμα των αποθηκών που δεν καλύπτεται από τους εξώστες και στη συνέχεια για το τμήμα των αποθηκών κάτω από τους εξώστες, την άρρηκτη σύνδεση με το εμφανές τμήμα; Εννοείται ότι για το τμήμα των αποθηκών υπό του εδάφους μπορώ να αποδείξω την άρρηκτη σύνδεση με την οροφή των αποθηκών.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2370 και την 1891.

2372. Η ιδιδ κατηγορία 3 του άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η τελική στάθμη του εδάφους είναι μια από τις πολεοδομικές διατάξεις που δεν πρέπει να παραβιάζονται. Εφόσον αυτή παραβιάζεται σε τμήμα του κτιρίου με αποτέλεσμα η τελική στάθμη του εδάφους εκεί να υποβιβάζεται κατά 2μ και έτσι σε αυτό το τμήμα να μην καλύπτεται η συνθήκη του εδαφίου θθ μπορεί να εφαρμοστεί η ιδιδ παράγραφος; Αν ναι, εξαιτίας της παραβίασης της τελικής στάθμης το πρόστιμο στο αντίστοιχο τμήμα όπου συμβαίνει αυτό επιβαρύνεται: α) με αναλυτικό προϋπολογισμό του ξεμπαζώματος β) με έλεγχο της υπέρβασης ύψους θεωρώντας ως αφετηρία για τη μέτρηση ύψους την νέα τελική στάθμη ή γ) με υπέρβασης δόμησης, κάλυψης κ.τ.λ. στο τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των 2μ, ανάλογα τι απαιτείται εάν θα έπραττα σαν αυτό να μην ήταν κατηγορίας 3.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075 και την 2187.

Εφόσον, το κτίριο είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Για την παραβίαση της τελικής στάθμης του εδάφους το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό εάν έχει γίνει ξεμπάζωμα (αυτό θα το διαπιστώσετε με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό). Εάν, δεν έχει γίνει ξεμπάζωμα, η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, εάν το ύψος με αφετηρία την νέα τελική στάθμη δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, διαφορετικά με χρέωση ΥΥ στο ΦΚ. Η επιλογή γ για την περίπτωσή σας δεν έχει εφαρμογή με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Εάν, θα πρέπει να χρεώσετε ΥΥ, τότε στο ΦΚ θα βάλετε την επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στο πεδίο ΥΔ και θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» καθώς και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

2373. Σε συνέχεια της 2338 απάντησής σας: Δεν υπάρχει επεξηγηματική έκθεση από την οποία να προκύπτει πού στοχεύει η απαίτηση της σχετικής βεβαίωσης. Θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει ότι στόχος της εγκυκλίου είναι για τα παντελώς αδήλωτα στο Ε9 κτίρια να μην επιτραπεί στους πολίτες να κάνουν τροποποιήσεις στο Ε9 προκείμενου να μπορέσουν να υπαχθούν στη ρύθμιση και στη συνέχεια να προβούν σε επανατροποποίηση του Ε9 πριν την έκδοση του εκκαθαριστικού προκειμένου να επωφεληθούν για να μην το δηλώσουν τελικά στην εφορία.
α) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178/13 η οποία συνεχίζει να ισχύει και για τον Ν.4495/17 στην περίπτωση που η πρώτη δεν αντίκειται στην εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 ή στον ίδιο στην Ν.4495/17 η τελευταία δήλωση του Ε9, εφόσον αυτή αναφέρει την αυθαίρετη κατασκευή, χρησιμοποιείται ως αποδεικτικό στοιχείο του χρόνου ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής. Επιπλέον στην εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι εφόσον γενικά το οποιοδήποτε Ε9 χρησιμοποιηθεί για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμπερασματικά, λογικό προκύπτει ότι ακόμη και αν

χρησιμοποιηθεί το τελευταίο Ε9, δηλαδή το πιο πρόσφατο, η ημερομηνία κατασκευής που αναφέρεται σε αυτό γίνεται δεκτή εφόσον αυτό συνοδεύεται από τη σχετική βεβαίωση. Δεν αναφέρεται στη εγκύκλιο 2 ότι γίνεται οποιαδήποτε συσχέτιση του χρόνου υποβολής ή τροποποίησης του Ε9 με το χρόνο που θα ληφθεί υπόψιν ως χρόνος κατασκευής της αυθαιρεσίας, ούτε κάτι τέτοιο θα μπορούσε με βεβαιότητα να ερμηνευτεί. Συμφωνείτε;
β) Η λύση αλλαγής του πρόσφατου Ε9 είναι μονόδρομος στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι καινούργια, κατασκευάστηκε δηλαδή 2-3 χρόνια πριν τις 28/7/2011 και δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες σε εκείνο το διάστημα, ούτε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Το μοναδικό ατόπημα που προσωπικά βλέπω στην χρήση της απόδειξης υποβολής ως βεβαίωση, είναι ότι αυτή έχει τίτλο απόδειξη και όχι βεβαίωση, ωστόσο η ουσία παραμένει. Τι άλλο θα μπορούσε να κάνει κανείς σε αυτήν την περίπτωση;
γ) Θα μπορούσε κανείς να χρησιμοποιήσει το πρόσφατα αναρτημένο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ; Το εκκαθαριστικό είναι δημόσιο έγγραφο που παρήχθη από δημόσιο φορέα και φυλάσσεται σε αυτόν και στο οποίο αναφέρεται η παλαιότητα. Προκύπτει από κάπου ότι η παλαιότητα αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου και όχι από το περιεχόμενο του εγγράφου (επί παραδείγματι στην ερωταπάντηση 2109 ο ερωτών χρησιμοποίησε ως αποδεικτικό παλαιότητας τη βεβαίωση δημάρχου και δεν υπήρξε κάποιο σχετικό σχόλιο);

Αρχικά, ο ν.4178/2013 δεν απαιτούσε όντως την βεβαίωση που έχει εισαχθεί με την Εγκύκλιο 2 για τον ν.4495/2017. Η βεβαίωση αυτή, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να αναφέρει όλες τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει στο Ε9. Π.χ. στο Ε9 του 2008 ο ιδιοκτήτης δήλωνε έτος κατασκευής το 1999 και αργότερα στο Ε9 του 2018 το άλλαξε σε έτος κατασκευής το 1990, ώστε να επωφεληθεί του συντελεστή παλαιότητας και να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς τίθεται ζήτημα. Όπως, το ίδιο ζήτημα τίθεται και σε περίπτωση που πρόσφατα έχει προβεί σε αλλαγή του Ε9 για να συμπεριλάβει το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής. Δηλαδή σε περίπτωση αλλαγής του Ε9 σε ημερομηνία κοντινή με την τακτοποίηση τίθεται ένα ερώτημα σκοπιμότητας. Ισχύει, πάντως, ότι σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περεταίρω βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση με βάση την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 και της αντίστοιχης διευκρίνησης στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, το έντυπο του ΕΝΦΙΑ παράγεται από το Ε9. Άρα, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να προσκομιστεί το Ε9 από τον ιδιοκτήτη. Προφανώς, η παλαιότητα δεν αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου αλλά από το περιεχόμενό του. Στην Ε/Α 2109, η βεβαίωση του δημάρχου έγινε αποδεκτή από την ΥΔΟΜ ώστε να εκδοθεί ΕΕΜΚ.

2374. Σε τακτοποίηση του 4178 η υπαγωγή έγινε το 2014. Λόγω διαπίστωσης σφαλμάτων γίνεται σήμερα άρση και επανυπαγωγή. Από το 2014 έως σήμερα ο ιδιοκτήτης :
α) έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου 48ωρης ενημέρωσης σε τακτοποιημένο κτίριο και στον ακάλυπτο, μετά από την απαραίτητη ενημέρωση στην πολεοδομία. Μετά από την άρση της οριστικής υπαγωγής ο ιδιοκτήτης που κατέθεσε την αίτηση της 48ωρης ενημέρωσης οφείλει να ενημερώσει την Πολεοδομία για την άρση της υπαγωγής, αλλά δεν πρόκειται να το πράξει. Εγώ ως ελέγχουσα την τακτοποίηση και με δεδομένο ότι η οι 48ωρες εγκρίσεις δεν έχουν ανακληθεί συνεχίζω να τις θεωρώ ισχύουσες και κατά συνέπεια τις εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί νομίμως υφιστάμενες.
β) Επίσης έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου Άρθρου 30 του Ν.4495/17, τόσο πριν όσο και μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 30. Στο σύνολό τους οι εργασίες αυτές δεν είναι αυθαίρετες σύμφωνα με το άρθρο 81 του Ν.4495/17.
Σκοπός μου είναι να δηλώσω ημερομηνία αυτοψίας (δηλαδή της τελικής ημέρας αυτοψίας) τη σημερινή και να βάλω περίοδο εκπονήσεως της αποτύπωσης στα σχέδιά μου τη σημερινή, προκειμένου να αποδώσω τη σημερινή κατάσταση όπου θα φαίνονται όλες οι παραπάνω εργασίες α και β χωρίς να τις λάβω ως αυθαίρετες.
1. Υπάρχει κάποιος περιορισμός ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον Ν.4178/13;
2. Εφόσον δεν υπάρχει ο παραπάνω περιορισμός, θεωρείται ότι μπορώ να εντάξω στην αποτύπωσή μου ως μη αυθαίρετες τις εργασίες α ή και β;

3. Εάν τελικώς δεν μπορώ να έχω ημερομηνία αυτοψίας μεταγενέστερη της ημερομηνίας υποβολής και με δεδομένο ότι σήμερα που κάνω άρση οριστικής υπαγωγής και επαναπροώθηση αυτής σε οριστική υπαγωγή όλες οι οποτεδήποτε εκτελεσμένες εργασίες τύπου άρθρου 30 του Ν.4495/17 είναι μην αυθαίρετες, όλες αυτές οι εργασίες που έγιναν προ της ημερομηνίας αυτοψίας άνευ αδείας (και προ του 2011 προφανώς) και για τις οποίες απαιτούνταν όταν κατασκευάστηκαν κάποιου είδους αδειοδότηση, λαμβάνονται υπ' όψιν στον υπολογισμό του προστίμου; Θεωρώ πώς όχι, διότι σήμερα ο Ν.4178/13 έχει λήξει και κατά συνέπεια δεν έχει ισχύ η ερμηνεία της εγκυκλίου 3 του τι εστί αυθαίρετο.

Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στον νόμο ή σε εγκύκλιο, ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον ν.4178/2013. Κατά, την γνώμη μας όμως, θα πρέπει η ημερομηνία αυτοψίας να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής (αυτό είναι το λογικό). Επίσης, θα πρέπει η αποτύπωσή σας να μην συμπεριλαμβάνει τις μεταγενέστερες της υπαγωγής εργασίες. Θα μπορούσατε απλά να αναγράψετε στα σχόλια της δήλωσης, ότι μεταγενέστερα της υπαγωγής έχει εκδοθεί η τάδε 48ωρη έγκριση για αυτές τις εργασίες, καθώς επίσης και ότι έχουν γίνει οι τάδε εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017 και δεν θεωρούνται αυθαίρετες. Για τις εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 και έχουν γίνει προ τις 28.7.2011, αυτές θα συμπεριληφθούν στην αποτύπωσή σας και εφόσον θεωρούνταν αυθαίρετες, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013, θα υπολογιστεί και πρόστιμο.

2375. Μεταξύ των νόμων 4178 και 4495 υπάρχουν πολλές πανομοιότυπα γραμμένες παράγραφοι. Ωστόσο κατά κανόνα η εγκύκλιος 2 στα περισσότερα σημεία ερμηνεύει το Νόμο ευνοϊκότερα από ό,τι οι εγκύκλιοι 3 και 4. Κλασσικό παράδειγμα είναι η περίπτωση ιδιδ της κατηγορίας 3 του Ν.4495/17. Ενώ και στους 2 Νόμους η αμετάβλητη τελική στάθμη εδάφους είναι προϋπόθεση, στη εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι ο έλεγχος της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ιδίας κατηγορίας κ.τ.λ. Με δεδομένο α) ότι οι εγκύκλιοι δεν πρέπει να ερμηνεύουν το Νόμο εις βάρος του πολίτη, β) ότι η εγκύκλιος 2 ερμηνεύει σημείο του Ν.4495/17 πανομοιότυπο με αυτό του Νόμου 4178 και γ) ότι η εγκύκλιος 4 απλά ερμηνεύει το νόμο στο σημείο αυτό επαναλαμβάνοντας το κείμενο του Νόμου είναι δυνατόν κάποιος που κάνει σήμερα οριστική υπαγωγή στον 4178:

1. να ερμηνεύσει το σημείο αυτό του Νόμου, δηλαδή την περίπτωση κατηγορίας 3 εδαφίου ιε του Ν.4178/13, ως ερμηνεύει το αντίστοιχο σημείο η εγκύκλιος 2;

2. Να θεωρήσει όπως στην εγκύκλιο 2 ότι το μηχανοστάσιο αυθαίρετης πισίνας δεν έχει επιπλέον πρόστιμο γιατί καλύφθηκε από το πρόστιμο της πισίνας;

Η γνώμη μας είναι πως δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η εγκύκλιος 2 για να ερμηνεύσει διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, η απάντηση και στα δύο στα ερωτήματα είναι αρνητική.

2376. Παρακαλώ επαληθεύστε μου το εξής: Σε γήπεδο με άδεια κατοικίας υφίσταται σήμερα επιχείρηση με ενοικιαζόμενα διαμερίσματα: Στο γήπεδο διαπιστώθηκε ότι αφενός τα κτίρια αδείας έχουν μετακινηθεί λίγο ως προς την προβλεπόμενη θέση και έχουν και προσθήκες κατ' επέκταση και αφετέρου ότι υπάρχουν νέα κτίρια. Το είδος χρήσης επιλέγεται 3γ για τα τμήματα των κτιρίων αδείας που βρίσκονται εντός της προβλεπόμενης θέσης κτιρίων. Για τα λοιπά επιλέγεται 3δ επειδή η χρήση σήμερα εκεί είναι τουριστικής εγκατάστασης ή 3β επειδή για την έκδοση αδείας ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης κατοικίας;

Η γνώμη μας είναι ότι για όλα θα πρέπει να επιλεγεί το 3β (άλλη κατοικία). Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις.

2377. Σε τακτοποίηση στον Ν.4495 με ημερομηνία υπαγωγής το 2017, διαπιστώνω μετά από επανέλεγχο σήμερα λάθη. Σύμφωνα με το Νόμο έχει παρέλθει το 18μηνο εντός του οποίου όφειλα να έχω ολοκληρώσει την υποβολή των δικαιολογητικών. Εάν σήμερα κάνω άρση υπαγωγής για να αλλάξω το πρόστιμο και να αντικαταστήσω κάποιο δικαιολογητικό και πράξω την άρση και την επανυπαγωγή-περαίωση την ίδια μέρα η τακτοποίηση θα έχει πρόβλημα νομιμότητας ως προς τις προθεσμίες;

Κατή την γνώμη μας όχι. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2378. Σε συνέχεια της από 2250 ερώτησής μου, Η διαφορά που έχω βρει στο τοπογραφικό δεν αφορά τις περιμετρικές διαστάσεις σαν τιμές, αλλά το πρόβλημα εμφανίζεται στο σχεδιασμένο με το χέρι τότε τοπογραφικό όπου έχει δοθεί λανθασμένη κλίση στο σχέδιο. Λαμβάνοντας δηλαδή το τοπογραφικό της Ο.Α. και προσπαθώντας να το αποτυπώσω, εξαιτίας λανθασμένης κλίμακας με την οποία έχει σχεδιαστεί η κάθε διάσταση, (υπό σωστή κλίμακα η μία πλευρά και η διπλανή με λανθασμένη κλίμακα, αλλά αναγραφή της σωστής πραγματικής απόστασης) δημιουργούνται διαφορετικές κλίσεις και τελικά το περίγραμμα δεν είναι δυνατό να κλείσει. Στην πραγματικότητα δηλαδή η κατασκευή έχει πραγματοποιηθεί εντός των ορίων του οικοπέδου αλλά η δυσκολία εμφανίζεται στο να σημειώσω τα πραγματικά πραγματοποιηθέντα πάνω στα υπάρχοντα. Σχεδιάζοντας ένα νέο τοπογραφικό διάγραμμα όμως και συγκρίνοντάς το με το αντίστοιχο της Ο.Α. δυστυχώς μόνο μία πλευρά μπορεί να εφάπτεται και όλες οι άλλες διαφέρουν. Βλέποντάς και συγκρίνοντας το νέο με το παλιό τοπογραφικό κάποιος θα νομίζει ότι υπάρχει αυθαιρεσία και στο τοπογραφικό ή ότι μπαίνει στο διπλανό οικόπεδο, πράγμα όμως που δε συμβαίνει. Τα παραπάνω να τα αναφέρω στην Τεχνική μου Έκθεση; Θα μπορούσα να σχεδιάσω στην κάτοψη της Ο.Α. ίσως με το χέρι τη διαφορά στις διαστάσεις, ώστε να μη μπερδέψω κάποιον που θα το δει; Επίσης η διαφορετική διαρρύθμιση θα πρέπει να φαίνεται σχεδιασμένη είτε γίνεται απλά αναφορά αυτής στην Τεχνική Έκθεση;

Δυστυχώς, σε αρκετές παλιές άδειες προκύπτουν τέτοια ζητήματα. Για αυτό, καλό είναι να γίνεται νέο τοπογραφικό ώστε να αποφεύγονται σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Επίσης, στην Τεχνική Έκθεση κρίνεται σκόπιμο να αναφέρετε αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας ώστε κάποιος συνάδελφος να κατανοήσει το τι γίνεται.

Από την στιγμή που γίνεται τακτοποίηση καλό είναι να συνταχθεί νέο σχέδιο για την διαφορετική διαρρύθμιση.

2379. Σε εντός οικισμού οικόπεδο εκδόθηκε το 1983 οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» (piloti + κατοικία στον Ά όροφο). Επίσης, εντός του οικοπέδου υπήρχε ανεξάρτητο κτίσμα που αποτυπώνεται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια και αναφέρεται «Υπάρχον παλαιό κατάστημα». Τελικά αντί του διώροφου κτιρίου συμβατικής κατασκευής (οικ. Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος) κατασκευάστηκε ισόγεια λυόμενη κατοικία επιφάνειας μικρότερης από την εγκεκριμένη επιφάνεια του Α΄ ορόφου. Επίσης, το περίγραμμα του πραγματοποιημένου κτιρίου δεν ταυτίζεται πλήρως με το περίγραμμα του εγκεκριμένου κτιρίου και βρίσκεται σε σύννομη θέση. Όσον αφορά το προϋφιστάμενο της οικ. Άδειας κτίσμα (κατασκευάστηκε το 1965 χωρίς οικοδομική άδεια) στην πραγματικότητα η χρήση του είναι αποθήκη, όπως και δηλώνεται στο Ε9 από το 1982. Επίσης, κατά την αποτύπωση διαπιστώθηκε πως είναι μεγαλύτερο κατά περίπου 3τμ από αυτό της οικοδομικής άδειας (προφανώς πρόκειται για λάθος αποτύπωση κατά την έκδοση της οικ. Άδειας).
Επομένως
1)Για τη λυόμενη κατοικία θεωρώ ότι έχω ΥΔ και ΥΚ μόνο για το τμήμα που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος παρόλο που η πραγματοποιημένη δόμηση κάλυψη είναι μικρότερη της εγκεκριμένης;
2)Υπολογίζω με αναλυτικό την αυθαίρετη λυόμενη κατασκευή της κατοικίας αντί συμβατικής για το τμήμα της που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα (παρόλο που κατασκευάστηκε στο ισόγειο αντί του Ά όροφο);
3)Για το προϋφιστάμενο κτίριο θα γίνει απλή αναφορά στην τεχνική έκθεση για την προφανώς λάθος αποτύπωση και δεν θα χρεωθεί ΥΚ & ΥΔ;

Αρχικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδώσετε άδεια νομιμοποίησης κάνοντας χρήση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά,

1) για την λυόμενη κατοικία θα θεωρήστε ΥΔ και ΥΚ για το τμήμα της που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος,

2) θα θεωρήσετε μόνο ΥΔ για το τμήμα της που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος, και

3) για το προϋφιστάμενο κτίριο (λογικά αυτό θα έχει νομιμοποιηθεί με την άδεια που εκδόθηκε το 1983), ελέγξτε εάν μπορεί να γίνει χρήση των αποκλίσεων της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017. Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αλλιώς ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2380. Πρόκειται για διώροφο κτίριο με υπόγειο, εντός σχεδίου, στο οποίο έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών (στο σύνολο 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες).
Είναι 2 ιδιοκτήτες, όπου έχουν 3 οριζόντιες εξ αδιαιρέτου ½ και από μια οριζόντια ιδιοκτησία 100%.
Εξετάζουμε το σύνολο του οικοπέδου – κτισμάτων όπου χρησιμοποιείται ως κατάστημα από μια εταιρία στο σύνολο του (λειτουργική συνένωση).
Σύμφωνα με τον Ν.4014/11 γίναν 7 δηλώσεις, οι οποίες μεταφέρθηκαν αρχικά στον Ν.4178/13 και πλέον είναι στον Ν.4495/17. Απαιτείται διόρθωση των δηλώσεων διότι έχει γίνει λάθος ο διαχωρισμός των αυθαιρεσιών ανά οριζόντια ιδιοκτησία (2 δηλώσεις πρέπει να συγχωνευτούν).
Πρόθεση μας είναι :

1. Είτε να γίνει μία δήλωση για το σύνολο του κτιρίου, βάζοντας προς συμψηφισμό όλα όσα έχουν πληρωθεί ως παράβολα – πρόστιμα στις υπόλοιπες δηλώσεις. (και να ‘ακυρώσουμε’ όλες τις υπόλοιπες γράφοντας στον τίτλος «ΑΚΥΡΗ» και στην τεχνική έκθεση ότι τακτοποιήθηκε με την νέα Α/Α)

2. Είτε να συγχωνεύσουμε τις επιπλέον 2 δηλώσεις συμψηφίζοντας τα πρόστιμα-παράβολα που πληρώθηκαν.
Το ερώτημα είναι αν μπορούμε να συμψηφίσουμε παράβολα – πρόστιμα που πληρώθηκαν στον ν.4014/11 και γενικά αν επιτρέπεται αυτή η διαδικασία.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1688.

2381. Το έτος 1973 σε όμορα οικόπεδα εκδόθηκαν δύο οικοδομικές άδειες.
Στη συνέχεια και πριν το 1975 κτίστηκε μια τετραώροφη οικοδομή και στα δύο οικόπεδα χωρίς οικοδομική άδεια, με κοινό σκελετό και κοινό κλιμακοστάσιο.
Το έτος 1983 η οικοδομή κρίθηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη από την Πολεοδομία και ζητήθηκε να γίνει συνένωση των 2 οικοπέδων με συμβολαιογραφική πράξη και αλλαγή των αρχιτεκτονικών σχεδίων και της στατικής μελέτης προκειμένου να νομιμοποιηθεί η οικοδομή.
Το έτος 1992 έγινε συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των οικοπέδων και σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Κατά την αυτοψία (2020) διαπιστώθηκε ότι κάποια διαμερίσματα συνενώθηκαν μεταγενέστερα (αυθαίρετη διαμερισμάτωση).
Πώς πρέπει να γίνει η δήλωση για το παραπάνω ακίνητο;
Σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν.4495/2017 για τα κτίρια της κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου υποβάλλεται υποχρεωτικά ανά οριζόντια ιδιοκτησία.
Στο εν λόγω ακίνητο υπάρχουν 10 οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Α. Πρέπει να γίνουν 10 δηλώσεις των 250,00€ ;

Β. Να γίνει μια κοινή δήλωση για όλη την οικοδομή με πλήρη αποτύπωση την υφιστάμενη κατάσταση των διαμερισμάτων και των κοινόχρηστων χώρων και στη συνέχεια όσες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι διαφορετικές από αυτές που περιγράφονται στη σύσταση να κάνουν επί πλέον δήλωση για αυθαίρετη διαμερισμάτωση;

Γ. Ανά οριζόντια ιδιοκτησία να γίνεται μια δήλωση με δύο παραβάσεις (μια ως προϋφιστάμενο του έτους 1975 (Κατηγορία 1 / παρ. 250,00€) και μια αυθαίρετη διαμερισμάτωση (250,00€) ήτοι σύνολο 500,00€;

Δεν μας λέτε εάν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή όχι.

Εάν, έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και η μοναδική αυθαιρεσία είναι η διαμερισμάτωση, μπορεί να γίνει μία δήλωση στην οποία θα δηλωθεί μια διαμερισμάτωση για κάθε όροφο.

Εάν, δεν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, θα γίνει μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα. Σε αυτή την περίπτωση δεν υφίσταται παράβαση διαμερισμάτωσης προφανώς.

2382. Η εγκύκλιος 2 του Ν.4495/17 έχει ισχύ για όλες τις αιτήσεις που έχουν υπαχθεί στον Ν.4495/17, ή μόνο για αυτές όπου η υπαγωγή γίνεται μετά την εμφάνιση της εγκυκλίου;

Προφανώς μια δήλωση του 4495/2017 η οποία έχει οριστικοποιηθεί πριν την έκδοση της Εγκυκλίου δεν απαιτείται να «ανοίξει» ώστε να τροποποιηθεί για να «συμμορφώνεται» με την εγκύκλιο.

2383. Τμήμα 30 τ.μ. ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με βοηθητική χρήση (αποθήκη) συνολικού εμβαδού 90 τ.μ., εντός νομίμου περιγράμματος, άλλαξε χρήση με δημιουργία studio μουσικής, κουζίνας και WC, ενώ το υπόλοιπο τμήμα εξακολουθεί να παραμένει ως αποθηκευτικός χώρος.
1. Πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης;
2. Ως χρήση θα δηλωθεί Υπηρεσίες;

1. Θα υπολογιστεί ΥΔ για τα 30 τ.μ. που έχουν αλλάξει χρήση. Ο Συντελεστής υπέρβασης είναι 30 / (ποσοστό οριζόντιας ιδιοκτησίας Χ επιτρεπόμενη δόμηση ακινήτου)

2. Ναι

2384. Σε ενιαίο αγροτεμάχιο 12στρ έχουν κατασκευαστεί από τον ιδιοκτήτη σταυλικές εγκαταστάσεις. Ο ιδιοκτήτης είναι κτηνοτρόφος στο επάγγελμα και δηλώνει ως σημείο της σταυλικής του εγκατάστασης στο ΟΣΔΕ το γεωτεμάχιο. Ταυτόχρονα νοικιάζει κάποια από τα κτίσματα στους γιους του (κτηνοτρόφοι και αυτοί), οι οποίοι με τη σειρά τους τα δηλώνουν ως στάβλους στα δικά τους ΟΣΔΕ. Θα πρέπει να γίνει μια δήλωση Ν.4495/2017 στο όνομα του ιδιοκτήτη, αφού το γεωτεμάχιο είναι ένα, και να προσκομισθούν και τα τρία ΟΣΔΕ ή να γίνουν τρεις ξεχωριστές δηλώσεις; Σημειώνεται ότι τα κτίσματα είναι όλα σε επαφή, δεν βρίσκονται σε τρία διαφορετικά τμήματα του γεωτεμαχίου, ενώ η μίσθωση αφορά αποκλειστικά τους στάβλους και όχι τμήματα του γεωτεμαχίου.

Από την στιγμή που η έκταση είναι ιδιωτική και ενιαία (Ε = 12 στρέμματα) θα υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές και θα προσκομισθούν και οι τρεις ενιαίες αιτήσεις ενίσχυσης.

2385. Στην περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση βάσει Ν.4495/17 σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές (Κατηγορία 5), θα μπορούσε να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ στο τακτοποιημένο κτίριο για (ιθ) προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, (λβ) επεμβάσεις στις όψεις για την τροποποίηση των ανοιγμάτων και (ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις (Ν4495/17, αρθ.29 - παρ 2);
Ο προβληματισμός προκύπτει διότι τμήμα του οικοπέδου (όχι του κτιρίου) βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας αλλά δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση. Στο τμήμα αυτό έχει κατασκευαστεί μπαζωτή βεράντα ύψους 1μ η οποία δεν δύναται να τακτοποιηθεί (δεν προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης). Θεωρείτε ότι θα πρέπει να αποδοθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα προκειμένου να εκδοθεί η ΕΕΔΜΚ; Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού χωρίς την κατεδάφιση της μη τακτοποιημένης βεράντας;

Η υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 1-β του άρθρου 1 ότι:
«*Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εκτός αν άλλως ειδικότερα ορίζεται :*
…
β) σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο για τις εκ του νόμου επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά.»

Η υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 3 του άρθρου 4 ότι:
«*Σε περιπτώσεις ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν ζητούνται εργασίες στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα τους, αυτές επιτρέπονται εφόσον αποδίδεται σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα και θα πρέπει η πράξη απόδοσης να προσκομίζεται επιπροσθέτως των ανωτέρω οριζόμενων ως ειδικό δικαιολογητικό.*»

Η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η, ιγ, ιθ και κα της παραγράφου 2 του άρθρου 29.*»

Από τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι σε μη ρυμοτομούμενο κτίριο, όπως αυτό της περίπτωσή σας, δύναται να γίνουν όλες οι εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017.

Για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού θα πρέπει η βεράντα να κατεδαφιστεί.

2386. Ε/Α 2334
α) Το πρόστιμο της υπέρβασης ύψους θα κατανεμηθεί σε όλους τους συνιδιοκτήτες;
β) Στην Ε/Α 2041 παρόλο που κι εκεί αναφέρεσθε ότι δεν υπάρχει "ντόμινο παραβιάσεων" δίνετε διευκρινίσεις για τον υπολογισμό του Δ. Προσωπικά καταλαβαίνω ότι για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης της εγκεκριμένης πλάγιας απόστασης βάσει Ο.Α., στον παρονομαστή του κλάσματος θα βάλουμε το Δ που θα υπολογισθεί σήμερα σύμφωνα με τις διευκρινίσεις σας

α) Για να απαντηθεί το συγκεκριμένο ερώτημα θα πρέπει να γνωρίζουμε εάν υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για όλο το κτήριο ή εάν υπάρχει σύσταση και έχετε επιλέξει την υποβολή μιας δήλωσης για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

Στην πρώτη περίπτωση (μία κοινή δήλωση) θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Στην δεύτερη περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί ξεχωριστά η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Όποια, το ύψος της οροφής είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, θα υπολογιστεί με αναλυτικό, ενώ όποιας είναι πάνω από μέγιστο ύψος της περιοχής θα χρεωθεί με ΥΥ.

β) Το Δ για εσάς είναι 2.50 μέτρα. Άρα, στον παρονομαστή θα μπει ο αριθμός 2.50.

2387. Ξενοδοχείο εκτός σχεδίου με αυθαιρεσίες εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης του ΕΟΤ το 1997 για τα αυθαίρετα τότε κτίσματα χ1, χ2. Επίσης, σε άμεση γειτνίαση με το ξενοδοχείο βρίσκεται γήπεδο όπου λειτουργεί κτίριο με άδεια ενοικιαζόμενων δωματίων με αυθαιρεσίες το οποίο κατά δήλωση του ιδιοκτήτη και από έμμεσα στοιχεία όπως αποδείξεις, συμβόλαια πρακτορείων κ.α., αλλά και επειδή η πρόσβαση εκεί, η ύδρευση, η αποχέτευσή του κ.α. γίνονται από το ξενοδοχείο, λειτουργεί στην πραγματικότητα εξαρχής ως κτίριο με δωμάτια του ξενοδοχείου. Το γήπεδο του ξενοδοχείου και το γειτονικό γήπεδο αν και φέρουν το καθένα οικοδομική άδεια επιλέγεται να τακτοποιηθούν από κοινού ως μια ιδιοκτησία με 1 αίτηση (η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας και ο ιδιοκτήτης επιλέγει να συνενώσει τα γήπεδά του με την παρούσα αίτηση, πόσο μάλλον δεδομένου ότι δεν υπάρχει κτηματολόγιο στην περιοχή ακόμη, οπότε δεν προβλέπεται κάποια διαδικασία συνένωσης ΚΑΕΚ, προκειμένου να γίνουν οι δύο ιδιοκτησίες μια).
Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 του Ν.4495, «αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση αφορά κτίριο το οποίο λειτουργεί ως … ξενοδοχείο…μετά την καταβολή…τέλους…το ειδικό τέλος καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του…τέλους..».
Με βάση τις ερωταπαντήσεις σας 1137 και 1395 θεωρείται ότι καλώς μπορεί να χρησιμοποιηθεί το παραπάνω τέλος που έχει πληρωθεί για το αδειοδοτημένο ξενοδοχείο προκειμένου να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο που αφορά και στο κτίριο στο γειτονικό γήπεδο, το οποίο όμως λειτουργεί εν τοις πράγμασι ως ξενοδοχείο - στη δική μου περίπτωση το πρόστιμο λειτουργικής τακτοποίησης υπερβαίνει το πρόστιμο πολεοδομικής τακτοποίησης;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε ορθή την λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο οικόπεδο, από την στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το κάθε οικόπεδο. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με την συμβολαιογράφο σχετικά. Προφανώς, για να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη (π.χ. συνένωση) θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού, η οποία προϋποθέτει την τακτοποίηση των όποιων αυθαιρεσιών.

Σχετικά, με την μείωση του προστίμου ισχύει ότι αναφέραμε στην Ε/Α 1137. Εφόσον, δηλώνετε το σύνολο των δύο γηπέδων και αντιμετωπίζεται την ιδιοκτησία ως μία ενιαία (ξενοδοχειακή μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο.

2388. Παραβίαση προκηπίου σε ακίνητο με Ο.Α. δεν μπορεί πλέον να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17;

Μόνο εάν ανήκει στην Κατηγορία 1 ή 2. Διαφορετικά, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 με βάση το ότι ισχύει σήμερα.

2389. Ε/Α 2319 - Ίσως δεν έγινα κατανοητός: Η ανασύσταση έγινε με το Ν.4178/13 και υπάρχει πλήρης πλέον φάκελος στην ΥΔΟΜ. Η δήλωση μεταφέρθηκε λόγω συμφερότερων διατάξεων επανυπολογισμού του προστίμου.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της ανασύστασης λόγω της μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2390. Όταν ρυθμίζω αυτοτελή ιδιοκτησία σε πολυκατοικία επιμερίζω την επιφάνεια για τον έλεγχο των συντελεστών με βάση τα χιλιοστά. Με δεδομένο ότι είναι αδύνατον να επιμεριστεί το ύψος με βάση τα χιλιοστά των αυτοτελών ιδιοκτησιών με τι κρίνετε ότι είναι σωστό να συγκριθεί η υπέρβαση ύψους; με το συνολικό επιτρεπόμενο ύψος ή με το ύψος της ιδιοκτησίας που αναγράφεται στις εγκεκριμένες τομές της οικοδομικής άδειας; Και για να το κάνω πιο συγκεκριμένο : διαμέρισμα χωρίς ΥΔ και ΥΚ, έχει υπέρβαση ύψους 25 εκ., επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής 12 m και ύψος κάθε ορόφου σύμφωνα με την εγκεκριμένη άδεια h = 2,90 m. Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης χρησιμοποιώ το 0,25 / 12 ή 0,25 / 2,90;

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Εφόσον, υποβάλλετε δήλωση για ένα διαμέρισμα, θα ελέγξετε εάν το ύψος δαπέδου και αυτός της οροφής του διαμερίσματος διαφέρουν από τα εγκεκριμένα με βάση την οικοδομική άδεια.

Εάν, διαφέρουν, αλλά το ύψος της οροφής του διαμερίσματος είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενος ύψος της περιοχής = 12 μ., το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό.

Διαφορετικά, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ. Το ποσοστό θα υπολογιστεί από την πράξη [(ύψος οροφής διαμερίσματος) – (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12)]/ (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12 μ.).

2391. Τελικά από όσα αντιλαμβάνομαι σύμφωνα με την Εγκ. 2, για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της κατηγορίας δεν συμπεριλαμβάνονται "τακτοποιηθέντες ημιυπαίθριοι χώροι με τους νόμους 3775/09, 3843/10, 4014/11 και 4178/11 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής". Επομένως αφού αυτή η οδηγία είναι μεταγενέστερη δε θα υπολογίσω καν το 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης. συμφωνείτε;

Διαφωνούμε. Η Εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιεί τον νόμο. Άρα ισχύει το 80%.

2392. Πολυκατοικία με υπόγειο, ισόγειο με κλειστούς χώρους στάθμευσης και πιλοτή και 1^{ο}, 2^{ο} και 3^{ο} όροφο. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του 2 αποθήκες στο υπόγειο, 2 κλειστούς χώρους στάθμευσης στο ισόγειο και διαμέρισμα στον 1ο όροφο καθώς και ένα διαμέρισμα στον 2ο όροφο. Οι αποθήκες είναι παρακολουθήματα των διαμερισμάτων ενώ οι χώροι στάθμευσης έχουν χιλιοστά και επομένως θεωρούνται αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Οι αυθαιρεσίες που διαπίστωσα είναι οι εξής:
α. Η μία αποθήκη στο υπόγειο είναι λίγο μικρότερη από αυτή που αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
β. Οι χώροι στάθμευσης αποτυπώνονται στην οικ. άδεια με τη διαφορά ότι το ένα γκαράζ είναι μεγαλύτερο καταλαμβάνοντας ένα μέρος από διπλανό χώρο στάθμευσης που επίσης αποτυπώνεται στην άδεια πράγμα το οποίο με οδηγεί στο συμπέρασμα διαφορετικής διαμερισμάτωσης.
γ. Ο δεύτερος χώρος στάθμευσης έχει επεκταθεί προς το μέρος της πιλοτής
δ. Όλες οι ιδιοκτησίες έχουν υπέρβαση ύψους κατά 35 εκ σε κάθε όροφο.
Οι αυθαιρεσίες θα δηλωθούν ως αναλυτικός για τα παρακολουθήματα αφού η μία αποθήκη είναι μικρότερη και δεν έχει χιλιοστά, διαμερισμάτωση για το ισόγειο και ΥΔ για την επέκταση του άλλου γκαράζ. Συμφωνείτε; Τώρα για την υπέρβαση ύψους πως θα προχωρήσω;

Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 11 m. Το τελικό ύψος της οικοδομής είναι 12.30 m. Επομένως, οι ιδιοκτησίες βρίσκονται κάτω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Ο 3ος όροφος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο ύψος. Προτείνετε να δικαιολογήσω πως η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, να βάλω μία φορά υπέρβαση ύψους με συντελεστή < 20% για το πάνω διαμέρισμα ή να κάνω φύλλο καταγραφής για κάθε ιδιοκτησία με συντελεστή υπέρβασης ύψους;

Η αποθήκη στο υπόγειο θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για τους χώρους στάθμευσης διαφορετική χωροθέτηση (παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017), εφόσον ήταν υποχρεωτικά προβλεπόμενοι με βάση την οικοδομική άδεια, αλλιώς διαφορετική διαμερισμάτωση και ΥΔ για την επέκταση.

Θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συγκρίνεται και τα σχέδια της σύστασης για να δείτε εάν απαιτούνται με βάση το άρθρο 98 και τυχόν συναινέσεις.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, αφού δεν συντρέχει για καμία ιδιοκτησία σας υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

2393. Θέλω να αποδείξω το χρόνο κατασκευής αυθαίρετου υπογείου, χωρίς ανωδομή. Η οροφή του υπογείου είναι 1,5m πάνω από το έδαφος, αλλά οι αεροφωτογραφίες είναι θολές μαζί με φυτά και δεν βγαίνει άκρη. Δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα. Σκέφτηκα το εξής: Οι εγκύκλιοι 3 και 4 του 4178 συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2 ή τον 4495. Η εγκύκλιος 3 αναφέρει σε 2 σημεία στο σχόλιο 26 του άρθρου 7 και στην ερώτηση 22 τα εξής κοινά :
σχόλιο 26 -> Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου στο Ν. 4178/13 είναι δυνατή ακόμη και αν δεν υποβληθεί έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αλλά στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.
ερώτηση 22 -> Κατά την παρ. 2 του άρθρου 7 του νόμου για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 και για τον υπολογισμό του προστίμου στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.
Στη συνέχεια η εγκύκλιος 4 αναφέρει στο σχόλιο 10 του άρθρου 7 ότι "Τα αναφερόμενα στην ερώτηση 22 του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της Εγκυκλίου 3/13, αφορούν στο χρόνο απόδειξης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που πραγματοποιήθηκε σε νόμιμο υπόγειο."
Η εγκύκλιος 4 δεν κάνει καμία μνεία στο σχόλιο 26, απλά διευκρινίζει τα λεγόμενα στην ερώτηση 22. Αυτό σημαίνει ότι ισχύει και το σχόλιο 26 ακριβώς ως αυτό διατυπώθηκε στην εγκύκλιο 3 και η ερώτηση 22, ως αυτή αποσαφηνίστηκε στην εγκύκλιο 4. Καταλαβαίνω λοιπόν ότι είτε έχουμε αυθαίρετο υπόγειο (με ή χωρίς ανωδομή), είτε έχουμε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης νόμιμου υπογείου, μπορούμε όταν δεν υπάρχει αεροφωτογραφία ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προ της 28/7/2011, να θεωρήσουμε αυθαίρετα ότι η αυθαιρεσία υφίσταται όντως προ τις 28/7/2011 και μάλιστα στις 1/1/2004.....κάνω λάθος;

Συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2394. Στον Ν.4495/17 αναφέρεται ότι στο άρθρο 87 παράγραφος 1 ο χρόνος τέλεσης της αυθαιρεσίας αποδεικνύεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή εφόσον η αυθαιρεσία έχει άρρηκτη σύνδεση με νόμιμο κτίριο, από το χρόνο κατασκευής του νόμιμου κτιρίου. Στην παράγραφο 2 αναφέρεται ότι οι αεροφωτογραφίες που θα ανεβάσει το υπεκα θα χρησιμοποιηθούν για τη διαπίστωση ότι η αυθαιρεσία έγινε πριν τις 28/7/2011. Στην παράγραφο 4 του παραπάνω άρθρου αναφέρεται ότι για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί συντελεστής παλαιότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν και δημόσια

έγγραφα. Εφόσον τακτοποιούμε συνολικά αυθαίρετο κτίριο χωρίς καμία οικοδομική άδεια που έγινε το 2011 πριν της 28/7/2011, οπότε θεωρητικά μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου, αλλά ωστόσο η υπάρχουσα του google αεροφωτογραφία είναι θολή χωρίς σκιάσεις με φυτά και δεν ξεκαθαρίζονται πολλά, πώς είναι δυνατόν να ενταχθεί το ακίνητο; Απ' ό,τι καταλαβαίνω το Ε9 ως δημόσιο έγγραφο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του συντελεστή παλαιότητας, δηλαδή δεν μπορεί να υποκαταστήσει την χρήση της αεροφωτογραφίας, ωστόσο στην περίπτωσή μου όπου η αεροφωτογραφία αν και θολή υπάρχει, μπορώ να χρησιμοποιήσω το Ε9 ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής προ της 28/7/2011; Αν ναι, σημασία έχει η χρονολογία σύνταξης του εγγράφου ή χρόνος που αναφέρεται σε αυτό; Θα ήθελα να χρησιμοποιήσω το τελευταίο Ε9 εφόσον καταφέρω να πάρω τη σχετική βεβαίωση από τη ΔΟΥ, ή το τελευταίο εκκαθαριστικό.

Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το Ε9 εφόσον συνυποβάλλεται και βεβαίωσης της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σημασία έχει ο χρόνος που αναφέρεται σε αυτό.

2395. Στις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν με τις καθορισμένες ημερομηνίες για την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών παλαιών δηλώσεων, υπάρχουν περιπτώσεις με ημερομηνίες μεταφοράς δήλωσης και πληρωμής παραβόλου, η μία πριν και η άλλη μετά την κρίσιμη ημερομηνία. Ποια επιλέγουμε;

Για τις δηλώσεις του ν.4014/2011 που μεταφέρθηκαν στον ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης.

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία καταβολής του παραβόλου.

2396. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο, σε εκτός σχεδίου δόμηση με Οικ. Αδεια. Το διώροφο έγινε σύμφωνα με την Ο.Α. Το υπόγειο επεκτάθηκε πολύ περισσότερο από 25τμ προς τη μία πλευρά εκτός του νόμιμου περιγράμματος και ξεμπαζώθηκε από αυτή την πλευρά. Το τμήμα αυτό χρειάζεται ΜεΣτΕπ?
Εάν ήταν δήλωση του 4178 και βάσει της απόφασης 7581 άρθρο 2, Β γ) i κτίριο μονώροφο ... απαλλάσσεται της ανάγκης ΜεΣτΕπ.
Εάν είναι δήλωση του 4495, στην απόφαση 19409/1507 άρθρο 2 ια αναφέρει προϋπόθεση για απαλλαγή, να μην επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%. Αφορά μόνο κατασκευές σε ορόφους ή μπορεί να συμπεριλάβει και την επέκταση του υπογείου που περιγράφω;
Με άλλα λόγια, τα σημεία: άρθρο 2, Β, γ, i (7581) και άρθρο 2, ια (1507) περιγράφουν το ίδιο πράγμα; δηλ. μονώροφο κτίριο; Κι εάν είναι έτσι, το συγκεκριμένο απαλλάσσεται;

Στον ν.4178/2013, ΔΕΔΟΤΑ απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήσης κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακή καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις. Άρα, σίγουρα δεν απαιτείται ΜΣΕ.

Επίσης, εσείς έχετε διώροφη κατοικία με υπόγειο. Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί κάνετε μνεία στην περίπτωση γ – i, της παρ. 2 του άρθρου 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014.

Για τον ν.4495/2017, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται η περίπτωση ια του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018, διότι κατά την γνώμη μας συμπεριλαμβάνει και την επέκταση του υπογείου για την περίπτωσή σας.

2397. Σχετικά με το Ν4495, άρθρο 99, η, στστστ) η αναφορά "μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου" εννοεί το περίγραμμα του ισογείου; και ποια η διαφορά όταν υπερβαίνει το περίγραμμα, λίγο ή πολύ; Μήπως για να συμπίπτουν τα υπερκείμενα φορτία; Και τέλος, εντός ή εκτός σχεδίου έχει διαφορά; Εμφανίζεται πολύ συχνά στις βάσεις λυομένων, που συνήθως έχουν περιμετρικά τοιχία μπετόν και υπερβαίνουν το περίγραμμα του λυόμενου. Χρειάζεται ΜεΣτΕπ;
Ένα υπόγειο στον ακάλυπτο χωρίς επαφή με το κτίριο της Ο.Α (υπόγειο γκαράζ, υπόγειο δίπλα σε πισίνα κλπ) με περιμετρικούς τοίχους από μπετό, χωρίς να έχει ξεμπαζωθεί, απαιτεί ΜεΣτΕπ? Εμπίπτει στο εδάφιο θθθ; Εντός και εκτός σχεδίου.

Η περ. στστστ αναφέρεται σε υπόγειους χώρους μέγιστης επιφάνειας έως αυτή του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου. Στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του περιγράμματος, είτε λίγο είτε πολύ, δεν δύναται να γίνει χρήση της συγκεκριμένης περίπτωσης για την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται κάποια άλλη περίπτωση.

Η περ. θθθ προφανώς αναφέρεται σε υπόγεια που η κατασκευή τους προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.

Ένα τελείως αυθαίρετο υπόγειο στον ακάλυπτο χώρο, θα μπορούσε μόνο να απαλλαχθεί από μελέτη στατικής επάρκειας εάν εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 ή εάν ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

2398. Προκειμένου να προβώ σε μεταφορά δήλωσης στον 4495, απαιτείται νέα ΥΔ εξουσιοδότησης από ιδιοκτήτη; Αρκεί αυτή του 4178; Εάν γίνει η μεταφορά και ή εξουσιοδότηση έχει ημερομηνία μεταγενέστερη;

Απαιτείται νέα ΥΔ ανάθεσης για την μεταφορά της δήλωσης, καθώς επίσης και νέα ΥΔ του ιδιοκτήτη σύμφωνα με την β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Σχετικά με την ημερομηνία στην ΥΔ δεν υπάρχει πρόβλημα εάν είναι μεταγενέστερη.

2399. Σε τετραώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. του 1973, δεν προβλεπόταν εξώστες στο υπερυψωμένο ισόγειο (1,50 μ πάνω από το έδαφος). Το ισόγειο είναι εν επαφή με την οικοδομική γραμμή. Κατασκευάστηκαν (το 1973) αυθαίρετοι εξώστες πλάτους 1,00 μ. οι οποίοι βρίσκονται σε ύψος 1,50 μ από το έδαφος αλλά πάνω από την πρασιά. Θα δηλωθούν ως κατηγορία 1; Στο φύλλο καταγραφής πρέπει να επισημαίνεται με τικ και η παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο; Την ίδια αντιμετώπιση θα είχαμε και στον 4178/13;

Για τον ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2343.

Για τον ν.4178/2013 δείτε την Ε/Α 413.

2400. Δήλωση Ν.4495/17 σε υπαγωγή και τρόπος πληρωμής μηνιαίες δόσεις. Έχει παρέλθει το 18μηνο υποβολής δικαιολογητικών χωρίς να ανέβουν τα δικαιολογητικά. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;

Με βάση το γράμμα του νόμου η δήλωση θα πρέπει να θεωρηθεί άκυρη. Θα σας συμβουλεύαμε, όσο το σύστημα εξακολουθεί να επιτρέπει σε αντίστοιχες δηλώσεις την ηλεκτρονική υποβολή δικαιολογητικών, να την ολοκληρώσετε το ταχύτερο δυνατό.

2401. Δήλωση του Ν.4178/13 όπου δηλώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές προς νομιμοποίηση - έκδοση οικοδομικής άδειας. Το παράβολο πληρώθηκε στις 27.05.2015 και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης δεν έχει εκδοθεί. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;

Δείτε την Ε/Α 2348.

2402. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4178/13 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ »;

Οριστική υπαγωγή, το οποίο βέβαια προϋποθέτει την πληρωμή του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (εφόσον δεν είναι Κατηγορία 5 πλέον), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 88.

2403. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4495/17 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ , ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΠΕΡΑΙΩΜΕΝΗ»;

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για να είναι δυνατή η οριστική υπαγωγή της δήλωσης θα πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, το οποίο ίσως να μην ικανοποιείται εντός του 18μηνου από την υπαγωγή (ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου).

Για να είναι δυνατή η περαίωσης της διαδικασίας θα πρέπει εκτός από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, να έχει καταβληθεί και το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Άρα, συνεπάγεται ότι αρκεί η δήλωση να είναι σε υπαγωγή κατά την παρέλευση του 18μηνου.

2404. Για τον υπολογισμό της κατ. 4 αναφέρει ο νόμος πως υπολογίζεται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές εφόσον η χρήση επιτρέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις. Προφανώς εννοεί αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση ώστε να υπολογιστεί η υπέρβαση δόμησης και όχι η αλλαγή από κύρια σε κύρια χρήση δεδομένου ότι αυτή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δηλαδή αν έχω γραφείο που άλλαξε τη χρήση του σε κατοικία, θα υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό και δεν θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας, ενώ αν έχω αποθήκη που έγινε κατοικία τότε υπολογίζω με πρόστιμο και θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας. Επιπλέον η περίπτωση βοηθητικού χώρου (π.χ. αποθήκης) και η μετατροπή του σε κλειστό χώρο στάθμευσης αποτελεί περίπτωση που θα υπολογιστεί με αναλυτικό και τα μέτρα δε θα αθροιστούν για τον υπολογισμό της κατηγορίας.
Συμφωνείτε με το παραπάνω σκεπτικό;

Σχετικά με την περίπτωση γγ της Κατηγορίας 4, δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς, δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κυρίας χρήσης υπολογίζεται με ΥΔ.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κύριας χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται με αναλυτικό.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών, υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

2405. Παρακαλώ διευκρινίστε μου σχετικά με την απάντησή σας 2137, εννοείται ότι απαραίτητη προϋπόθεση είναι και η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού;

Κατά την γνώμη μας, δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού για την εφαρμογή της περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Η μη ύπαρξη σεισμικού αρμού δημιουργεί κίνδυνο λόγω κρούσης μεταξύ των γειτονικών κτιρίων. Υπάρχει σχετικά η Ε/Α 19 του helpdesk του ΥΠΕΚΑ για τον ν.4178/13, όπου αναφέρει ότι:

«*19. Τι γίνεται σε περίπτωση διαπιστωμένης μη ορθής εφαρμογής της διάστασης του αντισεισμικού αρμού, όπως προβλέπεται από την οικοδομική άδεια;*

Η αυθαιρεσία ρυθμίζεται ως μία λοιπή πολεοδομική παράβαση και απαιτείται επιπλέον η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας του κτιρίου.»

2406. Στη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ιδιοκτησίας του 1988 το ακίνητο της μεταβίβασης, που είναι αυθαίρετη κατασκευή, απεικονίζεται σε κάτοψη με χρονολογία στην πινακίδα το 1977. Η άδεια και η σύσταση είναι του 1975. Μπορώ να θεωρήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας το σχέδιο αυτό και έτσι το ακίνητο να θεωρηθεί προ του 1983;

Το σχέδιο και η ημερομηνία σε αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

Το συμβόλαιο θεωρείται δημόσιο έγγραφο ως προς τα πράγματα που λαμβάνουν χώρα ενώπιον του συμβολαιογράφου και όχι σε ότι αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε εάν μπορεί να γίνει χρήση του Ε9.

2407. Ακίνητο έχει άδεια, ωστόσο αποδεικνύεται ότι σήμερα το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Η άδεια προέβλεπε υπόγειο με στάθμη δαπέδου το -1,50 και ισόγειο με στάθμη δαπέδου το +1,50, με αμφότερες τις επιφάνειες σε υπόγειο και ισόγειο 100m2 (20x5) και με 3m ύψος. Υλοποιήθηκε ισόγειο με στάθμη δαπέδου το 0,00 και όροφος με στάθμη δαπέδου το +3,00, με αμφότερες τις επιφάνειες σε ισόγειο και όροφο 110m2 (20x5,5) και με 3m ύψος, δηλαδή με επέκταση ως προς τη θέση του αρχικού περιγράμματος 10m2.
α) Μπορώ να θεωρήσω ότι υπάρχει άδεια για τα 100m2 ισογείου και ορόφου και να υπολογίσω με αναλυτικό την επαύξηση του ύψους κατά 1,5m (κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο) ή επειδή ο μισός όροφος βρίσκεται έξω από τον εγκεκριμένο όγκο επιπλέον η δόμηση-κάλυψη αυτού είναι αυθαίρετες;
β) Εφόσον αποδείξω ότι τα 10m2 επέκταση έγιναν εκ της κατασκευής για στατικούς λόγους, μπορούν αυτά να πάρουν την παλαιότητα αλλαγής χρήσης του νόμιμου υπογείου, λόγω θεώρησης της αδείας για ρευματοδότηση;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2353.

Προφανώς, για τις επιλογές ii και iii θα δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο χωρίς να ληφθεί υπόψη η αρχική άδεια.

Για την επιλογή i:

- Από την στιγμή που διαπιστώνετε ότι το κτίριο θεμελιώθηκε σε υψηλότερη στάθμη (το υπόγειο είναι πλέον ισόγειο και το ισόγειο όροφος), το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Δεν ελέγχουμε τον εγκεκριμένο όγκο.
- Το πρόστιμο για την μετατροπή του υπογείου σε ισόγειο, θα υπολογιστεί με ΥΔ για την επιφάνεια που είναι εντός εγκεκριμένης κάλυψης, και με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται για την επιφάνεια που είναι εκτός εγκεκριμένης κάλυψης.
- Για το ισόγειο που έχει γίνει όροφος, θα υπολογιστεί πρόστιμο για τα επιπλέον 10 τ.μ. (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται) της επέκτασης καθώς και για τυχόν επιφάνεια που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται).

Β) Όχι, δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η θεώρηση για ρευματοδότηση. Θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί είτε κάποια αεροφωτογραφία, είτε κάποιο έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την κατασκευή του κτιρίου ώστε λόγω άρρηκτης σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του να γίνει χρήση του ως απόδειξη.

2408. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 με οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ποιες εργασίες μπορεί να γίνουν πχ. μπορεί να γίνει προσθήκη νέου κτίσματος από την στιγμή που έχω υπόλοιπο δόμησης;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

«*1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:*
…
δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις ρύθμιση, τακτοποίηση ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.»

Άρα, από την στιγμή που το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο μπορούν να γίνουν όλες οι εργασίες που προβλέπονται και σε κτίριο με άδεια. Σε περίπτωση προσθήκης, έχει εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2409. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 κατηγορίας 1 & 2 έχει πάρει δηλαδή οριστική εξαίρεση, δύναται να γίνει υπερύψωση του υφισταμένου δίχως αύξηση κάλυψης και δόμησης;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2408.

2410. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε:
1) Για την περίπτωση τακτοποίησης όπου η τοιχοποιία διαμερίσματος σε εξαώροφη οικοδομή στηρίζεται σε διπλανό ισόγειο σπίτι (έχει μπει κατά 0,20m στο διπλανό οικόπεδο). Μπορεί το διαμέρισμα να τακτοποιηθεί; Υπάρχει συνημμένα φωτογραφία.
2) Νοείται ημιυπαίθριος χώρος διαμερίσματος που βρίσκεται στο πλάι του διαμερίσματος εκτός του όγκου του και μπροστά από κοινόχρηστο χώρο;
3) Μπορεί ο ψιλός κύριος (ανύπαντρη κοπέλα) να δηλώσει κύρια και μοναδική κατοικία διαμέρισμα που έχει εμβαδόν 92μ2;
4) Σε περίπτωση αντιπαροχής, όπου δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας, ποιος αναλαμβάνει την τακτοποίηση, μπορεί τόσο ο μηχανικός όσο και οι οικοπεδούχοι ξεχωριστά να τακτοποιήσουν τα ακίνητά τους;
5) Τι δικαιολογητικά επιπλέον χρειάζονται για τις περιοχές NATURA;
6) Η κατηγορία 3 υφίσταται σε ακίνητα εντός παραδοσιακών οικισμών;

1) Από την φωτογραφία φαίνεται ότι μόνο η τοιχοποιία είναι εντός του όμορου οικοπέδου και όχι ο φέρων οργανισμός της οικοδομής. Κατά την γνώμη μας, μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο το τμήμα του διαμερίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, αλλά θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και θα επισημανθεί ότι η τοιχοποιία βρίσκεται στο διπλανό οικόπεδο. Δεν δύναται όμως να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, όσο η τοιχοποιία βρίσκεται εντός του διπλανού οικοπέδου και εδράζεται και επάνω στο κτίριο. Ίσως, η καλύτερη λύση θα ήταν, εάν δύναται, να κατεδαφιστεί και να επανέλθει εντός της ιδιοκτησίας.

2) Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το τι ακριβώς εννοείται.

3) Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 μπορεί να λάβει την μείωση αλλά μόνο για επιφάνεια έως 70 τ.μ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1852.

4) Σύμφωνα με το άρθρο 99 του ν.4495/2017:

«*Την αίτηση υποβάλλει:*
αα) ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ***ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες****, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,*»

Άρα, ο εργολάβος μπορεί να τακτοποιήσει μόνο τις περιερχόμενες σε αυτόν συνέπεια του εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες. Αντίστοιχα, και οι οικοπεδούχοι.

5) Ο νόμος δεν απαιτεί κάποιον επιπλέον δικαιολογητικό. Ισχύουν οι απαγορεύσεις υπαγωγής του άρθρου 89 καθώς και η διάταξη του άρθρου 97, η οποία αναφέρει ότι:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.*»

6) Η Κατηγορία 3 ναι.
Δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς οι διατάξεις για τις πολεοδομικές παραβάσεις (παρ. 3 - άρθρο 81 του ν.4495/2017).

2411. Σε δώμα οικοδομής έγινε ανεξάρτητη στατικά προσθήκη κατ' επέκταση υπεράνω του υποκείμενου ορόφου σε χώρο ταράτσας αποκλειστικής χρήσης της οριζ. ιδ. του δώματος. Το νόμιμο τμήμα παρουσιάζει απόκλιση έως 5% σε διαστάσεις και εμβαδόν σε συσχέτιση με το περίγραμμα της Οικοδομικής Άδειας. Δύναται η απόκλιση αυτή να υπαχθεί στην περίπτωση (ιειε) της κατηγορίας 3 παρόλο που έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση;

Κατά την γνώμη μας όχι από την στιγμή που η προσθήκη αφορά την συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

2412. Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του Ν.4495/17: "Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5". Ισχύουν τα ανωτέρω και για οικοδομές που ανεγέρθηκαν με τις ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτήρια;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2363.

2413. Σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθρου 87 του Ν.4495/17 : "Ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου". Με τη διάταξη αυτή μπορεί να δικαιολογηθεί κάθε αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια ανεξαρτήτου χρόνου πραγματικής αλλαγής, π.χ. η αλλαγή χρήσης υπόγειας αποθήκης σε κατοικία το έτος 2003 μπορεί να δηλωθεί ότι έγινε προ του έτους 1975 όταν ηλεκτροδοτήθηκε το ακίνητο;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1663.

2414. Σένα κτίριο προ του 75 που τακτοποιούμε με το ν.4495/17 σήμερα και είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετο έχει γίνει προέκταση εξώστη στο υπάρχον προ του 75 κτίριο το 2002. Δύναμαι μαζί με την τακτοποίηση του υφιστάμενου κτιρίου προ 75 να τακτοποιήσω και 1 λοιπή παράβαση την δημιουργία εξώστη επειδή με πάει κατηγορία 5 και ο νόμος έχει λήξει για την κατηγορία 5;

Δυστυχώς, δεν δύναται να υπαχθεί σήμερα αυθαίρετη κατασκευή που εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2415. Έχω αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Εάν, η θέση στάθμευσης δεν έχει μετρήσει στην δόμηση τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Εάν, έχει μετρήσει στην δόμηση, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2416. Έχω αυθαίρετο πατάρι ανεξάρτητο από το κατάστημα θέλω να το τακτοποιήσω σαν κύριο χώρο αλλά δεν έχει το απαιτούμενο ύψος που ορίζεται για κύριο χώρο μπορώ να το τακτοποιήσω και πως;

Από την στιγμή που κάνετε τακτοποίηση δεν απαιτείται να εξασφαλίζεται το ύψος για κύρια χρήση. Υπάρχει σχετική αναφορά στην Εγκύκλιο 3/01.10.2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στον ν.4178/2013 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμού αφορούν σε νόμιμα κτίρια και μόνον.*»

2417. Για ένα αυθαίρετο εάν έχω αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις που απαιτείται τεχνική έκθεση και άλλες αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις για μελέτη στατικής επάρκειας τότε τι από τα δυο κάνω;

Προφανώς, Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

2418. Στο άρθρο 116 παρ. 5 αναφέρει για εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές. Τι εννοεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές;

Εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 116, είναι κατασκευές, στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Δείτε και την Ε/Α 2333.

2419. Έχω αυθαίρετη συνένωση δυο ορόφων, δημιουργία μεζονέτας. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Με αναλυτικό.

2420. Στο ηλεκτρονικό σύστημα του τεε για την ένταξη αυθαιρέτων του Ν.4495/17 στα γενικά στοιχεία όταν επιλέγω στην ερώτηση με άδεια ή όχι, επιλέγοντας όχι μου δίνει επιλογές πχ υπέρβαση δόμησης έως 100τμ. Εάν εγώ έχω αυθαίρετα ισόγεια οικία 70τμ και υπόγειο 40τμ, τι θα επιλέξω; χρειάζεται να κάνω την σύγκριση με κάτι για να δω την υπέρβαση ή απλά υπολογίζω το σύνολο των τετραγωνικών των αυθαιρέτων που έχω και εάν ναι το υπόγειο θα το συμπεριλάβω;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2421. Σε οικισμό και συγκεκριμένα του Διμηνίου Βόλου, γίνετε τακτοποίηση μικροπαραβάσεων αυθαίρετων τμημάτων, στην άδεια προβλέπονταν στέγη αλλά δεν έχει κατασκευαστεί η στέγη μέχρι και σήμερα, μπορώ να προβώ στην τακτοποίηση των αυθαίρετων τμημάτων χωρίς να έχει γίνει η στέγη;

Μπορείτε. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 124 και 271.

2422. Έχω ισόγεια καταστήματα πολλά και έχουν και πατάρια, προ 75, τα οποία έχουν αλλαγές, το ένα μέσα στο άλλο και στα κοινόχρηστα, ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, κάνω διαμερισμάτωση με μια δήλωση και για τα καταστήματα και για τα πατάρια ή τα πατάρια θα πάνε ξεχωριστή διαμερισμάτωση; εάν έχω και αύξηση τετραγωνικών των παταριών με καλύπτει η διαμερισμάτωση;

Το πατάρι δεν αποτελεί όροφο. Η διαμερισμάτωση υποβάλλεται ανά όροφο. Άρα, δεν χρειάζεται και διαμερισμάτωση για τα πατάρια.

Η διαμερισμάτωση δεν καλύπτει την υπέρβαση των παταριών. Αυτή θα υπολογιστεί με ΥΔ.

2423. Ιδιοκτήτης έχει δύο όμορα οικόπεδα που έχει αποκτήσει με δύο διαφορετικά συμβόλαια εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Στο ένα οικόπεδο έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια και στο δεύτερο οικόπεδο έχει εκδοθεί μια δεύτερη οικοδομική άδεια (όταν είχαν εκδοθεί οι άδειες δεν είχαν τα δύο οικόπεδα το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς). Επειδή το κτίριο του πρώτου οικοπέδου έχει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση εντός του δεύτερου οικοπέδου θέλω να κάνω μια ενιαία δήλωση αυθαιρέτων στα δύο οικόπεδα.
Το ερώτημα είναι αν με την ενιαία δήλωση δημιουργώ πρόβλημα επιπλέον αυθαιρεσιών, καθώς πλέον η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου (λόγω όρων δόμησης εντός οικισμού) είναι μεγαλύτερη της επιτρεπόμενης.

Η γνώμη μας είναι να γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο και όχι μία κοινή, έτσι ώστε να μπορέσουν να ληφθούν υπόψη και οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί.

2424. Σε κτήριο εντός σχεδίου εκδόθηκε το 2010 Ο.Α για προσθήκη στέγης σε διώροφη κατοικία. Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι το τοπογραφικό διάγραμμα και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτηρίου είναι λάθος με αποτέλεσμα να μην τηρείται η απόσταση Δ (2,50μ) για χαμηλά κτήρια. Βρέθηκε 2,40. Πώς αντιμετωπίζουμε τέτοιες περιπτώσεις;

Η σύγκριση θα πρέπει να γίνει με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της αρχικής άδειας και όχι με βάση το τοπογραφικό της άδειας του 2010 για την προσθήκη της στέγης. Δεν μπορεί να δοθεί μια σαφή απάντηση για τον τρόπο αντιμετώπισης και υπολογισμό του προστίμου διότι αυτή εξαρτάται από το εάν το κτίριο έχει υπερβάσεις, εάν έχει κατασκευαστεί στην θέση που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια ή εάν από το νέο τοπογραφικό προκύπτει διαφοροποίηση στο σχήμα και τις πλευρές του οικοπέδου.

2425. Αν δεν έχει υλοποιηθεί η προσθήκη στέγης βάσει των εγκεκριμένων σχεδίων και έχει αυξηθεί στην πράξη το ύψος της (χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής) και εντός αυτής έχει γίνει σοφίτα με εσωτερική σκάλα από τον υποκείμενο όροφο τότε αυτή ρυθμίζεται ως α) λοιπή παράβαση για την τροποποιημένη μορφή της στέγης και ως β) Υ.Δ. με μειωτικό συντελεστή 0,30 για την αυθαίρετη προσθήκη χώρου κύριας χρήσης;

Ναι.

2426. Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στην πρασιά οι οποίες δεν δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. ρυθμίζονται με τον Ν.4495/2017; Αν ναι, τότε ως λοιπή παράβαση;

Υπαίθρια θέση στάθμευσης δεν ρυθμίζεται με τον ν.4495/2017. Μπορεί να ρυθμιστεί απλά η τυχόν διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια.

2427. Απαιτείται ηλεκτρομηχανολογικός έλεγχος για προ 75 κτίσμα με χρήση κατάστημα, με άδεια, με επικρατούσα χρήση κατοικία;

Όχι δεν απαιτείται.

Γενικά, για Κατηγορία 1 και Κατηγορία 2 (ανεξαρτήτως χρήσης), δεν απαιτείται τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο.

2428. Στο ηλεκτρονικό σύστημα στους συμμετέχοντες μηχανικούς βάζω πχ και τον τοπογράφο που θα μου κάνει αποτύπωση καινούργια και θα φτιάξει το τοπογραφικό καινούργιο και ας μην είναι απαιτητό το τοπογραφικό από το σύστημα;

Εάν, θα αναρτήσετε το νέο τοπογραφικό, θα πρέπει να τον προσθέσετε στους συμμετέχοντες μηχανικούς. Εάν, δεν το αναρτήσετε, δεν θα τον προσθέσετε.

2429. Σε ένα οικόπεδο στο οποίο βγήκε οικοδομική άδεια το 2002 και έγινε μεταγενέστερη κατάτμηση το 2008 το τμήμα που απέμεινε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο εντός οικισμού στην υπαγωγή ν.4495 θέλουμε να τακτοποιήσουμε υπέρβαση δόμησης που δεν ξεπερνά τα επιτρεπόμενα μεγέθη δηλαδή τα τετραγωνικά της υπέρβασης σε σχέση με τα επιτρεπόμενα είναι στην κατηγορία 4 λόγω της κατάτμησης σύμφωνα με το παράρτημα του νόμου πρέπει να επιλέξουμε «χωρίς άδεια» και κατηγορία 5 άρα δεν εξαιρείται οριστικά από κατεδάφιση
το ερώτημα είναι εάν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης του αυθαιρέτου κατ.5 λόγω κατάτμησης κι όχι λόγω υπερβάσεων τετραγωνικών μέτρων, δηλαδή στην υπαγωγή να επιλέξουμε «προς έκδοση οικοδομικής άδειας» και να την εκδώσουμε εφόσον πληροί τους όρους δόμησης

Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να εξεταστεί από το Υπουργείο. Προς το παρών είναι αδύνατη η υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5. Το σύστημα θα σας εμφανίσει το μήνυμα «*Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020*»

Η έσχατη λύση είναι να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης το οποίο θα σταματήσει την ημέρα έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

2430. Σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 100 της Εγκ 2/19, σε υπερβάσεις με νόμιμο περίγραμμα, το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου βοηθητικού χώρου (που δεν μετρούσε στο συντελεστή δόμησης) σε χώρο κατοικίας που μετατράπηκε ταυτόχρονα από υπόγειο σε ισόγειο χώρο;

Εάν, έχει γίνει ξεμπάζωμα, τότε μπορείτε να υπολογίσετε το εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριληφθεί η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Διαφορετικά, εάν έχει γίνει υπερύψωση του κτιρίου, δεν μπορείτε.

2431. Σύμφωνα με την παρ. (ιβ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17, στην ανωτέρω κατηγορία αυθαιρέτων συμπεριλαμβάνονται αποθήκες μέγιστης επιφάνειας 15τ.μ. Με την Εγκ 2/19 η ανωτέρω διάταξη διευκρινίζεται ότι αναφέρεται σε ισόγειες αποτελείς αποθήκες και όχι σε άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτήριο (λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Με βάση τα παραπάνω μπορεί να ενταχθεί στην εν λόγω κατηγορία αυθαιρέτων αποθηκάκι 5τ.μ. που βρίσκεται στον εξώστη α΄ ορόφου μονοκατοικίας;

Η απάντηση είναι όχι.

2432. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, το είδος της χρήσης αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής ή στη χρήση με βάση την Ο.Α. Τι επιλέγουμε επομένως στις παρακάτω περιπτώσεις:
Α. Ισόγειος χώρος που σύμφωνα με την Ο.Α. ήταν βιοτεχνικός χώρος αλλά σήμερα βρίσκεται εκτός λειτουργίας, δεν διαθέτει άδεια λειτουργίας και είναι μια απλή αποθήκη.
Β. Απλή μη εμπορική αποθήκη (π.χ. για γεωργικά εργαλεία ή αντικείμενα οικιακής χρήσης), χωρίς να διαθέτει οικοδομική άδεια και χωρίς να έχει ποτέ εκδοθεί σχετική άδεια καταλληλότητας από τη Δ/νση Γεωργίας ως γεωργική αποθήκη.

Α. Εάν, θα κάνετε υπαγωγή ώστε να ρυθμίσετε την αλλαγή χρήσης από βιοτεχνικό χώρο σε αποθήκη, θα επιλέξετε ως είδος χρήσης «*Υπηρεσίες*»

Β. Εάν, υπάρχει κατοικία στο ακίνητο και η αποθήκη εξυπηρετεί την κατοικία, θα επιλεγεί είδος χρήσης «*άλλη κατοικία*». Εάν, υπάρχει μόνο η συγκεκριμένη αποθήκη, θα επιλεγεί είδος χρήσης «*Υπηρεσίες*».

Σε κάθε Φ.Κ. επιλέγουμε το είδος χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής που δηλώνουμε.

2433. Σε αυθαίρετη κατασκευή ο σκελετός ολοκληρώθηκε τέλος του 1992 και οι οπτοπλινθοδομές ξεκίνησαν και ολοκληρώθηκαν εντός του 1993. Η παλαιότητα ορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του σκελετού ή από το χρόνο ολοκλήρωσης των οπτοπλινθοδομών;

Ας δώσουμε μια πιο γενική απάντηση.

Στην Κατηγορία 1, υπάγονται ολοκληρωμένες – αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αλλαγές χρήσης, που έχουν συντελεστεί πριν τις 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου.

Στην Κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις πριν την 1.1.1983.

Για την επιλογή παλαιότητας μετά την 1.1.1983, έχει εφαρμογή η Ε/Α Γ17, η οποία αναφέρει ότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. Δείτε και Ε/Α 1768.

2434. Σε ισόγεια οικοδομή με υπόγειο, με ΟΑ του 2006, το υπόγειο είναι ανεξάρτητος χώρος και επικοινωνεί μέσο ράμπας με τον περιβάλλοντα χώρο και με κλιμακοστάσιο με το ισόγειο. Από την κατασκευή του έχει διαμορφωθεί σε διαμέρισμα και σήμερα βρίσκεται σε κατάσταση όπου έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες έως και τα δάπεδα και τους εξωτερικούς χρωματισμούς (δεν έχουν τοποθετηθεί εσωτερικά - εξωτερικά κουφώματα, είδη υγιεινής, κουζίνες κλπ). Όλες οι εργασίες έχουν γίνει πριν της 28/07/2011 όπως αποδεικνύεται από τις καταστάσεις ημερομισθίων του ΙΚΑ. Οι ιδιοκτήτες δεν έχουν την άμεση οικονομική δυνατότητα της ολοκλήρωσης των υπολειπόμενων εργασιών, επίσης δεν υπάρχει άμεση ανάγκη για την χρήση του. Είναι δυνατή η τακτοποίηση του παραπάνω ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, δεδομένου ότι στα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης απαιτούνται και φωτογραφίες του ακινήτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 86 αναφέρει ότι:

«*Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.»*

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ότι η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Π.χ. εάν έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα, αποχετεύσεις ή σωληνώσεις θέρμανσης, τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να το δηλώσετε με χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. Για να αποπερατωθεί θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

2435. Σε γήπεδο ενός ιδιοκτήτη υπάρχει κτίριο προς τακτοποίηση και κτίριο προς νομιμοποίηση. Γίνεται μία δήλωση με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και προκύπτει το πρόστιμο. Σε περίπτωση που ζητείται έκδοση νέας οικοδομικής αδείας για ανέγερση άλλου κτιρίου στο γήπεδο απαιτείται η εξόφληση του 100% του ανωτέρω προστίμου;

Αρκεί η εξόφληση του 30% του προστίμου ώστε να μπορέσει η δήλωση να πάει σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

2436. Σε συνέχεια της ερώτησης 2379. Η επιφάνεια του αδιαμόρφωτου ισογείου κατά την έκδοση της οικ. Άδειας είχε μετρήσει στην πραγματοποιημένη δόμηση. Επομένως, δεν είναι λογικό το τμήμα του ισόγειου λυόμενου που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος ισογείου να δηλωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;(δηλ. όπως χωρίς ΥΚ, ανάλογα και χωρίς ΥΔ).
Ως προς την Κατηγορία αυθαιρέτου. Για να την επιλογή Κατηγορίας 4 θα συνυπολογιστούν όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ανεξαρτήτως κατηγορίας. Εκτός αυτών θεωρείτε πως θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η επιφάνεια του λυόμενου που υπολογίζεται με αναλυτικό (παρόλο που δεν έχω ΥΚ & ΥΔ); Εκτός αυτών υπάρχει αυθαίρετο χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) το οποίος βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος του ισογείου. Η επιφάνειά του θα ληφθεί υπόψη στην ΥΚ και ΥΔ (βάσει ΝΟΚ δεν λαμβάνεται υπόψη στη Δόμηση) για την επιλογή της κατηγορίας 4 καθώς δεν έχει δηλωθεί σε κανέναν προηγούμενο νόμο τακτοποίησης;

Ο τρόπος αντιμετώπισης, κατά την γνώμη μας, είναι αυτός που περιγράψαμε στην Ε/Α 2379. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» και στην πράξη έχει κατασκευαστεί ισόγεια λυόμενη κατοικία, δηλαδή η άδεια δεν έχει εφαρμοστεί σε κανένα σημείο. Εάν, γινόταν το αντίστροφο, θα έπρεπε να επιλεγεί, σύμφωνα με το Παράρτημα Α, και «όχι» στο πεδίο της «οικοδομικής άδειας».

Για την κατηγορία, θα υπολογιστούν για την περίπτωσή σας όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ή μόνο ΥΔ ανεξάρτητως κατηγορίας. Το χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) επειδή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν θα ληφθεί υπόψη για τον έλεγχο της Κατηγορίας.

2437. Σε γήπεδο εμβαδού 4 στρ. εκδόθηκε το 2003 Ο.Α. τριών ανεξάρτητων διώροφων κατοικιών οι οποίες κατακευάσθηκαν άμεσα μέχρι το σκελετό αλλά με αρκετές υπερβάσεις και στη συνέχεια εγκαταλήφθησαν. Το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται μικρότερο των 4 στρ. και δεν υπάγεται στις παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/17 με την πληρωμή μόνο του παραβόλου. Μπορεί να γίνει σύσταση καθέτου παρά το γεγονός ότι το γήπεδο απώλεσε την αρτιότητά του;

Το ερώτημα αυτό θα απαντηθεί πιο εμπεριστατωμένα από έναν συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να συσταθεί κάθετη, παρά το γεγονός ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο. Άλλωστε δεν υπάρχει κάποιος τέτοιος περιορισμός στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2438. Σε μονοκατοικία υπάρχουν στο υπόγειο αποθήκη (με αποκλειστική είσοδο από το κλιμακοστάσιο υπογείου), στο ισόγειο κατάστημα και στον όροφο διαμέρισμα. Ωστόσο στο υπόγειο η αποθήκη έχει γίνει διαμέρισμα (χωρίς ξεμπάζωμα) και στο δώμα το κλιμακοστάσιο έχει επεκταθεί σε χώρο πλυσταριού. Με βάση τον ΓΟΚ το κλιμακοστάσιο σε υπόγειο και δώμα πλέον μετράει στη δόμηση, στο μεν υπόγειο γιατί η πρόσβαση σε χώρους κύριας χρήσης επιτρέπεται μόνο μέσω χώρων κύριας χρήσης και στο δώμα γιατί το κλιμακοστάσιο εξυπηρετεί πλέον την πρόσβαση σε κάποιο χώρο. Ωστόσο η χρήση του κλιμακοστασίου ως κλιμακοστάσιο δεν έχει αλλάξει. Υπάρχει λοιπόν υπέρβαση δόμησης σε αυτά τα κλιμακοστάσια;

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν και είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες.

Στο υπόγειο η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης και στο δώμα η επέκταση του κλιμακοστασίου (απόληξη) στο χώρο του πλυσταριού (όπου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019).

2439. Σε οικόπεδο και σε τμήμα κάθετης ανεγέρθηκε κατοικία-μεζονέτα με υπόγειο και στέγη με Ο.Α του 2005. Η επιτρεπόμενη όροι δόμησης της κάθετης είναι: επιτρ. Δόμηση=280τμ, Επιτρ. Κάλυψη=210τμ, max ύψος περιοχής Η=14μ. Η Ο.Α του 2005 προέβλεπε ανέγερση κατοικίας με κάλυψη=120τμ, δόμηση=170τμ (ισόγειο 100τμ +Η/Υ 20τμ και όροφο 70τμ +Η/Υ 10τμ) και ύψος οικοδομής Η=8μ +στέγη 2,0μ. Κατά την ανέγερση της οικοδομής το 2005 οι αυθαιρεσίες της εν λόγω κατοικίας ήταν κλείσιμο των Η/Υ=30τμ, τμήμα υπογείου 80τμ διαμορφώθηκε και άλλαξε χρήση σε κατοικία και λόγω υπερύψωσης θεμελίωσης κατά 0,90μ θεωρείται σε ισόγεια στάθμη ενώ το υπόλοιπο τμήμα 20τμ δεν άλλαξε χρήση έμεινε αποθηκευτικός χώρος σε υπόγεια στάθμη λόγω της κλίσης του εδάφους. Επίσης στην στέγη που είναι δίρριχτη (στο κέντρο της) κατασκευάστηκε «Σοφίτα» 40τμ. που μετράνε όμως στο ΣΔ γιατί δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ (υπάρχει μπαλκονόπορτα) που βγαίνει τώρα σε εξώστη, προστέγασμα κατά την Ο.Α). Επισημαίνεται ότι η (υποτιθέμενη) Σοφίτα είναι κατασκευασμένη περιμετρικά με τοιχοποιία, οροφή από δίρριχτη κεραμοσκεπή όπου στο κέντρο έχει ύψος 2,70μ και στα πλαϊνά ύψος 1,90μ. Η συνολική δόμηση μαζί με τα αυθαίρετα είναι: νόμιμα 170τμ +(αλλαγή χρήσης 80τμ +Η/Υ 30 τμ +σοφίτα 40τμ) =320τμ > 280τμ της επιτρ. δόμηση της κάθετης, ενώ ως προς την επιτρ. κάλυψη και ύψος δεν έχω υπερβάσεις από τα επιτρεπόμενα, (η υπέρβαση ύψους των ορόφων θα δηλωθεί με αναλυτικό). Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση με το άρθρο 106 του Ν.4495/17 για την αλλαγή χρήσης των 80τμ και των Η/Υ 30τμ που κλείστηκαν και ο χώρος της υποτιθέμενης «Σοφίτας» 40τμ για ρύθμιση;
1) Αν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση παρόλα που υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης της κάθετης κατά 40τμ, αυτά θα δηλωθούν: προς νομιμοποίηση τα (80+30=110τμ) με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.αα και τα 40τμ προς ρύθμιση θεωρώντας ότι δεν υπάρχει στατική εξάρτηση μιας και η «σοφίτα» δεν συνδέεται με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου με κολώνες αλλά είναι κατασκευασμένη στο επίπεδο της στέγης με τοιχοποιία που μπορεί εύκολα με καθαίρεση τμήματος τοιχοποιίας, απομάκρυνση μπαλκονόπορτας καταβιβασμό της οροφής της να επανέλθει η στέγη στην αρχική μορφή της Ο.Α;
2) Το ίδιο με παραπάνω αλλά τμηματική νομιμοποίηση με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.ββ, θεωρώντας την «σοφίτα» ως στατικά εξαρτημένη που μπορεί να απομακρυνθεί/κατεδαφιστεί;
3) Δεν μπορεί να γίνει καμία νομιμοποίηση γιατί όλα τα αυθαίρετα μαζί με τα νόμιμα κατασκευασμένα είναι 320τμ που υπερβαίνουν την επιτρεπόμενη δόμηση των 280τμ της κάθετης, και θα πρέπει πρώτα να γίνει καθαίρεση της «σοφίτας» και μετά νομιμοποίηση;
4) Για τον υπολογισμό στα Φ.Κ της υπέρβασης δόμησης (<50% ή 50%-100%.....) στην περίπτωσή μου είναι:
α) (80+30+40= 150τμ)/280τμ =53,57% ...... άρα 50%-100% της επιτρ. δόμησης ή
β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μπουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα 40τμ/280τμ =14,29% <50% επιτρεπ. δόμησης
5) Για εύρεση της κατηγορίας (Ν.4495/17 άρθρο 96 παρ.δ ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής....) και όχι τα πραγματοποιούμενα της Ο.Α, θα χρησιμοποιήσω
α) (80+30+40= 150τμ)/280τμ =53,57%........ >40% άρα κατηγ.-5 ή
β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μπουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα 40τμ/280τμ =14,29% ....<40% άρα κατηγορία-4.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελείως ορισμός της Σοφίτας).

2440. Είναι δυνατή η χορήγηση βεβαίωσης Μηχ/κού άρθρου 83 σε αδόμητα οικόπεδα / γήπεδα με αυθαίρετες περιφράξεις / περιτοιχίσεις ;

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, το αν δώσετε βεβαίωση θα το αποφασίσετε εσείς. Το μόνο που μπορούμε να πούμε (και το έχουμε πει πολλάκις) διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση αδόμητου. Δείτε τον ορισμό του «κτιρίου» στον ΝΟΚ και τελικώς αποφασίστε. Σε κάθε περίπτωση άποψη μας είναι να περιγράψετε ότι βλέπετε και πως καταλήξατε στο να δώσετε βεβαίωση. (Δείτε Ε/Α 586 και 1316)

2441. Υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική (αποθήκη) σε κύρια (κατάστημα) εκ κατασκευής πριν το έτος 1975. Από το έτος 2003 και μετά διαμορφώθηκε σε studio μουσικής. Είναι ορθή η δήλωση της αλλαγής χρήσης, βάσει βεβαίωσης ηλεκτροδότησης, στην κατ. 1 και οι εργασίες διαμόρφωσής του σε studio με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί με χρήση studio μουσικής (χρήση στις 28.7.2011) και ως αποδεικτικό στοιχείο να χρησιμοποιηθεί, με βάση το άρθρο 87 του ν.4495/2017, η βεβαίωση ηλεκτροδότησης (κατηγορία 1 και παλαιότητα προ του 75). Δεν θα μπείτε στην διαδικασία ελέγχου του πόσες φορές πιθανόν να έχει αλλάξει χρήση ο χώρος κατά το παρελθόν.

2442. Πρόκειται για διώροφη κατοικία - μεζονέτα με υπόγειο σε συγκρότημα κατοικιών εντός σχεδίου . Τμήμα του υπογείου (εντός νομίμου περιγράμματος), του οποίου η στάθμη οροφής δεν εξέχει σε κανένα σημείο της περιμέτρου του από το πέριξ διαμορφωμένο έδαφος χρησιμοποιείται σαν χώρος κατοικίας (καθιστικό). Ο φωτισμός και αερισμός γίνεται από 2 παράθυρα - φεγγίτες μέσα σε μικρές τοπικές εκσκαφές. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται από το εσωτερικό κλιμακοστάσιο και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα. Παραθέτω την απάντηση σας στην Ε/Α 2356.
Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»
Θεωρώ ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από τον υπολογισμό του συνόλου του ποσοστού υπερβάσεων, καθώς δεν προσαυξάνει τον Σ.Δ., είναι εντός περιγράμματος και σε εντός σχεδίου περιοχή, και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα.
Θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,3, καθώς έχει χρήση κατοικίας.
Εφόσον το ποσοστό υπερβάσεων στο σύνολο της κατοικίας είναι από 100% - 200% (αν προστεθεί το υπόγειο πηγαίνει στο > 200%), στο φύλλο καταγραφής του συγκεκριμένου χώρου θα επιλεγεί το ποσοστό που εφαρμόζεται στις υπόλοιπες παραβάσεις (100%-200%), ή <50% θεωρώντας ότι δεν επιβαρύνει τον Σ.Δ., αλλά ούτε και τον όγκο του κτιρίου.

Ας ξεκινήσουμε από τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Από την στιγμή που το τμήμα του υπογείου είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, τότε η επιφάνειά του δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, η επιφάνεια του υπογείου που έχει αλλάξει χρήση σε κύρια, αυξάνει τον συντελεστή δόμησης και επομένως θα συνυπολογιστεί.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ακόμη και ο χώρος εάν δεν προσμετρούσε για τον υπολογισμό του ποσοστού για την εύρεση του προστίμου, στο ΦΚ που επιλεγόταν ο συντελεστής που έχει υπολογιστεί για τις υπόλοιπες παραβάσεις. (Δείτε την Ε/Α 1720)

2443. Η τακτοποίηση αφορά 2όροφη μονοκατοικία στην Αθήνα με οικοδομική άδεια του 1962 (ΓΟΚ 55). Στα σχέδια της οικοδομικής άδειας στην κάτοψη του ισογείου υπάρχουν οι χώροι : αποθήκη, πλυσταριό, σέρρα (θερμοκήπιο) και κλειστό γκαράζ, συγκεντρωμένοι όλοι στο ένα άκρο του ισογείου αλλά όχι ανεξάρτητοι από την κατοικία. Σήμερα στο ισόγειο της κατοικίας η περιοχή της αποθήκης, του πλυσταριού και της μισής σέρρας έχουν γίνει δωμάτιο και καθιστικό της κατοικίας. Η υπόλοιπη μισή σέρρα καθώς και το κλειστό γκαράζ δεν πραγματοποιήθηκαν και είναι ελεύθερος χώρος (σαν πυλωτή). Στο τοπογραφικό της άδειας (διάγραμμα κάλυψης δεν υπήρχε τότε) γίνεται υπολογισμός κάλυψης στον οποίο συμπεριλαμβάνονται όλοι οι παραπάνω χώροι. Στο στέλεχος της ΟΑ η ολική επιφάνεια ορόφων δεν αντιστοιχεί στο σύνολο των από τις κατόψεις της

ΟΑ μετρούμενο εμβαδόν, με μαθηματική προσέγγιση φαίνεται η επιφάνεια που λείπει να είναι περίπου αυτή των παραπάνω αναφερόμενων χώρων. Γνωρίζοντας ότι ο ΓΟΚ 55 δεν υπολόγιζε δόμηση παρά μόνο κάλυψη και ορόφους, είμαι σε δίλημμα αν πρέπει να πάω σε αλλαγή χρήσης με υπέρβαση δόμησης ή σε αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεδομένου ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης με υπέρβαση δόμησης, δεν μπορώ να αποδείξω χρόνο της αλλαγής χρήσης άρα πάω στο 2004, καταλαβαίνετε ότι το πρόστιμο απογειώνεται.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 12 του ΓΟΚ 55:
«*4. Διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως των οικοδομών καλούνται οι χώροι αυτών οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια συστηματική σε αυτούς διαμονή ανθρώπων, ως πλυντήρια, αποχωρητήρια, λουτρά, θυρωρεία, μικροί προθάλαμοι ή μικροί διάδρομοι, μαγειρεία επιφανείας επτά ή λιγότερων τετραγωνικών μέτρων, γκαράζ, αποθήκες και λοιποί χώροι εφόσον δεν προορίζονται αυτοί δια συστηματική διαμονή ανθρώπων*.»

Μπορείτε να κάνετε χρήση της περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:
«*γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής,* ***άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.***»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:
«*β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης με ΥΔ και η δημιουργία ελεύθερου χώρου με αναλυτικό προϋπολογισμό, ως Κατηγορία 1 με παλαιότητα προ του 75.

2444. Διώροφη οικοδομή, εντός οικισμού προ του '23, κατασκευάστηκε το 1976 με άδεια του ΕΤΣΑΣ (Ειδικό Τμήμα Στεγαστικής Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων) που προέβλεπε ισόγειο αδιαμόρφωτο και κατοικία στον όροφο. Στο στέλεχος της άδειας, φαίνεται ότι το οικόπεδο συνορεύει με ρέμα και η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση περίπου 3μ από αυτό. Στη συνέχεια, το 1987 εκδίδεται Ο.Α. για μερική διαμόρφωση του ισογείου σε κατοικία. Στα εγκεκριμένα σχέδια φαίνεται ότι η οικοδομή απέχει 10μ από το ρέμα (μη οριοθετημένο) και το κτίριο κατασκευασμένο με περιστροφή 90 μοίρες από το περιγραφόμενο στην άδεια του ΕΤΣΑΣ. Η θέση αυτή είναι η υφιστάμενη σήμερα, αλλά σε απόσταση 7.00μ από το "φρύδι¨ του μη οριοθετημένου ρέματος. (Τοπογραφικό αγοροπωλησίας του 2005 περιγράφει ότι η απόσταση της οικοδομής από το "φρύδι¨ του ρέματος είναι 7.00μ). Σήμερα υπάρχουν υπερβάσεις εντός του κτιρίου, όπως διαμόρφωση κατοικίας στο υπόλοιπο του ισογείου, και μικρουπερβάσεις στον όροφο. Οι ερωτήσεις μου είναι:
α)εφόσον έχει εκδοθεί Ο.Α. μπορώ να εντάξω τις αυθαίρετες κατασκευές στο Ν4495 λόγω του ρέματος;
β)Ως προς την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο: πρέπει να την εξετάσω βάση της άδειας του ΕΤΣΑΣ ή της μετέπειτα άδειας;

Έχετε μια αρχική άδεια του 1976 που προβλέπει την κατασκευή του κτιρίου σε απόσταση 3 μέτρα από το ρέμα. Έχετε άλλη μια άδεια το 1987 η οποία δείχνει το κτίριο σε απόσταση 10 μέτρα και με περιστροφή 90 μοίρες. Η πραγματική θέση του κτιρίου είναι σε απόσταση 7.00 μέτρα από το φρύδι του μη οριοθετημένου ρέματος. Εφόσον, η 2^{η} άδεια που εκδόθηκε δεν αναφέρει κάτι για νομιμοποίηση της θέσης του κτιρίου, η γνώμη μας είναι ότι ως προς την θέση του κτιρίου ισχύει η 1^{η} άδεια.

Άρα, έχετε ένα αυθαίρετο κτίριο, εντός οικισμού και κοντά σε μη οριοθετημένο ρέμα. Για να μπορείτε να κάνετε υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα πρέπει να ελέγξετε τις διατάξεις της παρ. 2 – ιγ του άρθρου 89 του νόμου. Το ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια δεν αλλάζει κάτι.

Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης αφού ζητήσετε σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4258/2014 προσωρινή οριοθέτηση.

2445. Αποθήκη με Ο.Α. η οποία αντί για 6*11m κατασκευάστηκε 6*12m ήτοι 6m2 μεγαλύτερη. Μπορώ να βάλω Μ.Σ. στα επί πλέον 6m2 ή το όριο των 50m2 περιλαμβάνει νόμιμη και αυθαίρετη επιφάνεια;

Κατά την γνώμη μας, δεν δύναται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.50, διότι το συνολικό εμβαδόν (νόμιμα και αυθαίρετα) υπερβαίνει το όριο των 50 τ.μ.

2446. Κατοικία 100m2 με Ο.Α. αποτελεί κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης η οποία όμως βάσει αποδοχής κληρονομίας είναι κυρία του 25%. Το υπόλοιπο 75% ανήκει στα ενήλικα παιδιά της που έχουν αλλού την κατοικία τους. Στην κατοικία υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη άλλων 20m2 καθώς και 1 λοιπή παράβαση.
α. Μπορεί η αυθαίρετη προσθήκη να πάρει την μείωση κατοίκων Θράκης ; (τα 20 ή τα 5m2)
β. Μπορεί η λοιπή παράβαση να πάρει την μείωση;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της* ***κύριας κατοικίας*** *τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι η κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:
«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»*

Άρα η αυθαίρετη προσθήκη δεν μπορεί να λάβει την μείωση. Η λοιπή παράβαση κατά την γνώμη μας μπορεί να την λάβει.

2447. Πρόκειται για χώρο μέσα σε δίρριχτη στέγη, ίδια τετραγωνικά με τον υποκείμενο όροφο που συνδέεται εσωτερικά με σκάλα. Έχει ελεύθερο ύψος μέχρι τον κορφιά 2.90m, μέσο ελεύθερο ύψος 2.45m, και περιμετρική τοιχοποιία, συγκεκριμένα στις πλευρές έδρασης της στέγης, 0.60m και 1.50m αντίστοιχα. Θα ήθελα να μου πείτε αν ο χώρος αυτός με τα χαρακτηριστικά που προανέφερα μπορεί να δηλωθεί ως βοηθητικός, παίρνοντας μειωτικό συντελεστή, ή κύριος. Συνημμένα θα βρείτε και ένα πρόχειρο σχέδιο όψης, κάτοψης και απεικόνιση.



Αν εφαρμόζοντας το περίγραμμα ορόφου ή οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει του εγκεκριμένου Διαγράμματος Κάλυψης το εμβαδόν προκύπτει μεγαλύτερο του αναγραφομένου θεωρείται ότι δεν υφίσταται αυθαιρεσία ;

Αρχικά, όταν κάνουμε τακτοποίηση, λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 χρήση (είτε κύρια είτε βοηθητική), ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.

Όσο αφορά τη χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αυτός εφαρμόζεται ανεξαρτήτως της χρήσης του χώρου. Με όσα ισχύουν σήμερα με βάση τον ΝΟΚ δεν μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή. Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελείως ορισμός της Σοφίτας).

Για το τελευταίο ερώτημά σας, σας παραπέμπουμε σε ότι αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 «οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους και ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.»

2448. Σε κτίριο κατοικιών εξετάζω οροφοδιαμέρισμα της β' εσοχής. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι δεν τηρήθηκε η κάτοψη (περίγραμμα), ενώ η συνολική δόμηση τόσο της άδειας όσο και της υφιστάμενης κατάστασης είναι ίδια. Έχει αλλάξει μορφή το διαμέρισμα και αντί να κατασκευαστούν δύο δωμάτια στην πρόσοψη κατασκευάστηκαν στην πίσω όψη. (το ιδεατό στερεό δεν επηρεάζεται).
Επίσης το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο κατασκευάστηκε μικρότερο και το υπόλοιπο τμήμα έχει ενσωματωθεί στο διαμέρισμα (το κλιμακοστάσιο είχε προσμετρήσει στη δόμηση).
Τέλος το υφιστάμενο διαμέρισμα είναι εντός της νόμιμης κάλυψης.
Οικοδομική Άδεια : Ε=30,00τμ διαμέρισμα, Ε=16,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο
Υφιστάμενη Κατάσταση : Ε=40,00τμ διαμέρισμα, Ε= 6,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο
Τρόποι αντιμετώπισης :
1ος τρόπος : να κρατήσω το περίγραμμα της άδεια και ότι είναι εκτός να τα υπολογίσω με υπέρβαση δόμησης.
2ος τρόπος : να κρατήσω τη δόμηση της άδειας και να βάλω μια λοιπή παράβαση για διαμερισμάτωση (με κοιν. κλιμακοστάσιο) και μια παράβαση για την αλλαγή της μορφής του διαμερίσματος.
Ποιος τρόπος θεωρείται ότι είναι σωστός για την επίλυση του συγκεκριμένου ζητήματος;

Από την στιγμή που το κλιμακοστάσιο έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλώσετε διαμερισμάτωση για τα 10 τ.μ. που πήρε το διαμέρισμα. Ότι προκύψει ότι είναι εκτός περιγράμματος της άδειας θα δηλωθεί με ΥΔ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Ιδεατό στερεό δεν ελέγχουμε στην τακτοποίηση.

2449. Σε οικόπεδο εμβαδού 1000 τ.μ. έχει κατασκευασθεί με Ο.Α. ισόγειο κτίσμα με επιφάνεια 350 τ.μ. και ένα άλλο ισόγειο κτίσμα, αυθαίρετο, με επιφάνεια 150 τ.μ.. Κατά συνέπεια έχω 150 τ.μ. επιπλέον δόμηση και 150 τ.μ. επιπλέον κάλυψη. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,80 (800 τ.μ) και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 50% (500 τ.μ.).
Σε δήλωση του Ν.4495/2017, για τον υπολογισμό του προστίμου, για το ποσοστό δόμησης ο παρονομαστής θα είναι ασφαλώς 800 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ.; (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης).
Αντίστοιχα, για το ποσοστό κάλυψης ο παρονομαστής θα είναι 500 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ. (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης). Στην περίπτωση αυτή ποια είναι τα τ.μ. στο τετραγωνίδιο «υπέρβαση κάλυψης», δεδομένου ότι δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, συγκρίνοντας τη συνολική κάλυψη (νόμιμη + αυθαίρετη) με την επιτρεπόμενη;

Το ότι δεν υπάρχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης δεν σημαίνει ότι ο αριθμητής θα είναι 0. Στον αριθμητή θα είναι το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών.

Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη 150 / 800 = 18.75%. Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη 150 / 500 = 30%.

2450. Αν ήταν δυνατόν θα ήθελα κάποιες διευκρινήσεις ως προς κάποια ερωτήματα μου. Πρόκειται για κατοικία 150 τ.μ. εντός σχεδίου με άδεια και έτος κατασκευής του κτιρίου και των αυθαιρεσιών το 1998.
1) για τον υπολογισμό του ποσοστού των Αυθαιρέτων εξωστών, προκειμένου να δω αν είναι <20%, συνυπολογίζω στο άθροισμα και τους νόμιμους ανοιχτούς ημιυπαίθριους;
2)Ανοίγματα που έχουν δημιουργηθεί και ανοίγματα που έχουν αλλάξει θέση μπορούμε να τα πάμε με αναλυτικό;
3) οι ιδιοκτήτες είναι ζευγάρι χωρίς παιδιά και είναι το μόνο σπίτι που έχουν στο όνομα τους κατά πλήρη κυριότητα. Θεωρείται μοναδική κατοικία;
4) οι περιπτώσεις που αναφέρω παρακάτω θεωρούνται Κατ. 4, λοιπή παράβαση?
α) Κατασκευή Τζακιού
β) δημιουργία βεράντας μπαζωμένης
γ) Μη υλοποίηση εξώστη και στη θέση του κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής (φρυδάκι με κεραμίδι) πλάτους 30 εκατοστών
δ) Χρήση υαλόπλινθων σε τμήμα τοίχου

1) Όχι δεν θα υπολογιστούν οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι.

2) Ναι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, η οποία αναφέρει ότι:
«*Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις με αυθαιρεσίες της παρ.5 του άρθρου 100 είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ.5 του άρθρου 100) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.*»

3) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1852 και 2119(2).

4) Θεωρούνται Κατηγορία 4 (Δείτε Ε/Α 1995).

2451. Σε οικοδομή που έχει τακτοποιηθεί με δήλωση αυθαιρέτου σε οριστική υπαγωγή, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει συμπεριληφθεί παράβαση κατηγορίας 5. Έχει γίνει μεταβίβαση στα παιδιά του ιδιοκτήτη. Μπορεί να γίνει άνοιγμα της δήλωσης προκειμένου να δηλωθεί και η παράβαση που δεν είχε εκτιμηθεί αρχικά;

Από την στιγμή που το παράβολο έχει πληρωθεί (υπαγωγή) μέχρι τις 30/09/2020, δύναται να γίνει υπαγωγή Κατηγορίας 5.

Θα υποβάλλεται αίτημα επιστροφής της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής. Στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054).

Επίσης, από την στιγμή που έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, αυτή θα πρέπει να διορθωθεί ώστε να επισυναφθεί η διορθωμένη δήλωση.

2452. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου του 1991 και δίπλα ανεξάρτητη τροχοβίλα. Πως αντιμετωπίζεται η τροχοβίλα;

Η Εγκ-34/1988 με θέμα «Εγκατάσταση Τροχόσπιτου – Τροχοβίλλας» αναφέρει:

«*Τα τροχόσπιτα που δεν είναι κυκλοφορούντα οχήματα και ρυμολκούμενα από ΙΧ. αυτοκίνητα με αριθμό κυκλοφορίας του Υπουργείου Συγκοινωνιών, εφόσον μεταπίπτουν στην κατηγορία που περιγράφεται από την παρ.17 του Αρθ-2 του ΓΟΚ/85), δηλαδή μετατρέπονται σε εγκαταστάσεις με μόνιμη εξάρτησή τους από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίστανται και συνδέονται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετούν παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων, κλπ., πρέπει πριν εγκατασταθούν σε γήπεδο ή οικόπεδα να έχουν άδεια της αρμόδιας για την έκδοση οικοδομικής αδείας Υπηρεσίας η οποία τα κρίνει κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.*»

Άρα, εάν εμπίπτει στην παραπάνω περίπτωση θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

2453. Μπορώ να κάνω επισκευή στέγης με άδεια μικρής κλίμακας (έχει γίνει δήλωση και έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου); χρειάζεται επίσης για να λειτουργεί η στέγη να κάνω κάποιες αλλαγές στην κλίση της, στο ύψος της που έρχεται σε αντίθεση με τα αρχιτεκτονικά σχέδια που έχω καταθέσει, μπορώ να κάνω αλλαγές και να καταθέσω νέα διορθωτικά ;
θέλω να κάνω και κάποιες αλλαγές στα μπαλκόνια, να τα επεκτείνω 1 μέτρο
Η περιοχή δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης το σπίτι είναι εξολοκλήρου αυθαίρετο
Στην δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτου κατηγορίας 5 θέλω να προσθέσω μια λοιπη παράβαση, είναι εφικτό;

Έχετε ένα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κατηγορίας 5 που έχετε δηλώσει στον ν.4495/2017.

Μπορείτε να βγάλετε Έγκρισης Εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για ανακατασκευή στέγης (περίπτωση κστ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και περίπτωση κστ του άρθρου 4 της υπ 'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174-13.5.2020 απόφασης) αλλά με την προϋπόθεση ότι αυτή θα έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της, ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου, και της στέγης και ότι δε θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

Η επέκταση των εξωστών δεν δύναται να γίνει καθότι προϋποθέτει την έκδοση οικοδομικής άδειας.

Μπορείτε να υποβάλλεται αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και να προσθέσετε μια λοιπή παράβαση. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2454. Όταν σε ένα κτίσμα του 1983 υπάρχει ασυμφωνία δοκών σε σχέση με την εγκεκριμένη μελέτη θα μπορούσε να γίνει νομιμοποίηση του υφιστάμενου κτίσματος με τον ν. 4495; Θα μπορούσε να έχει γίνει και με τον ν. 4178; Αυτό απαιτεί στατική μελέτη;

Και με τους δύο νόμους δύναται να νομιμοποιηθεί η αλλαγή της εγκεκριμένης στατικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση εφόσον γίνεται υπαγωγή για έκδοση άδειας νομιμοποίησης προφανώς θα απαιτηθεί μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφαση.

Κατά την γνώμη μας, αντί για την διαδικασία της υπαγωγής στον ν.4495/2017 για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης, θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση η στατική μελέτη θα γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

2455. Σε περίπτωση ρύθμισης κτιρίου συνολικής επιφάνειας 120 τ.μ. από τα οποία τα 80 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 40 τ.μ. αυθαίρετα, το οποίο δηλώνεται κύρια κατοικία από γονέα που έχει 5 τέκνα και τα οποία όλα είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα, ποια επιφάνεια θα πληροί τα κριτήρια για τη κύρια κατοικία:
α) μόνο τα 70 τ.μ. από τα 120 τ.μ. μιας και τα παιδιά είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα
β) τα 70τ.μ. + 15*5 τ.μ. = 145 τ.μ, άρα και τα 120 τ.μ. θεωρείται ότι πληρούν το κριτήριο της κύριας κατοικίας και έτσι τα 40 τ.μ. της αυθαιρεσίας θα υπαχθούν με τον ευνοϊκό συντελεστή 0.2 της κύριας κατοικίας πολυτεκνίας;

Η παρ. 4 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:
«*Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων*.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:
«…
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Για την παρ. 4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.
Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«…
Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί ο μειωτικός συντελεστής αφού τα νόμιμα τετραγωνικά (80 τ.μ.) > 70 τ.μ.

2456. Καλησπέρα θα ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει τρόπος να βγάλω άδεια νομιμοποίησης και να αποφύγω την κατεδάφιση (πληρωμή προστίμου με το πρόστιμο ανέγερσης 20% και διατήρησης) για βιομηχανικό στέγαστρο το οποίο κατασκευάστηκε μετά το 11' Στο οικόπεδο δεν έχω επιπλέον κάλυψη και δόμηση.

Η περίπτωση δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*δ. το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο*.»

Η περίπτωση ε της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρεται στην εκτέλεση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης.

Η περίπτωση λα της παρ. 2 του άρθρου 29 αφορά στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Η παρ. 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 αναφέρει ότι:
«*79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης*.»

Σύμφωνα με την περίπτωση ιστ της παρ. 6 του άρθρου 11 και της περίπτωσης δ της παρ. 4 του άρθρου 12 του ΝΟΚ, δεν μετράνε σε δόμηση και κάλυψη αντίστοιχα χώροι και κατασκευές όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 17, επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4 Δ ή δ. Το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α (πέργολες) και ια (στέγαστρα) της παρ. 7 του άρθρου 17, του ν. 4067/11, δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου (τελευταίο εδάφιο παρ.7, άρθρου 17, ν. 4067/11) χωρίς – όπως προαναφέρθηκε - να προσμετρούνται σε αυτήν.

Άρα, εάν το στέγαστρό σας πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και μπορεί να κατασκευαστεί με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας τότε αποτελεί πολεοδομική παράβαση και μπορεί ο ιδιοκτήτης με την καταβολή του διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης να το διατηρήσει οριστικά. Εάν, δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και από την στιγμή που δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης και δόμησης η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του με έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29) εφόσον βεβαιωθούν από την πολεοδομία τα αντίστοιχα πρόστιμα.

2457. Πρόκειται για ένα διώροφο κτήριο (με δυο οροφοδιαμερίσματα) του οποίου ο σκελετός - όπως αναγράφεται σε συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του 1954 - έχει περατωθεί προ του 1955. Ο τελευταίος όροφος όμως (ο 2ος δηλαδή) - όπως επίσης αναγράφεται στο ίδιο συμβόλαιο - δεν είχε ολοκληρωθεί ως προς τις εξωτερικές τοιχοποιίες και την εσωτερική διαρρύθμιση του οροφοδιαμερίσματος. Το διαμέρισμα αυτό ολοκληρώθηκε με βάση την δήλωση του ιδιοκτήτη περί την περίοδο 1954-1956. Κατόπιν φωτοερμηνείας σε διαθέσιμες αεροφωτογραφίες το κτήριο φαίνεται ακριβώς ως είναι σήμερα από το 1974 ενώ στην μοναδική διαθέσιμη αεροφωτογραφία προ του 1955 (που είναι του 1953) φαίνεται το κτίριο κατασκευασμένο μέχρι την οροφή του ισογείου. Αυτό στοιχειοθετεί αυθαίρετη κατασκευή όλου του 1ου ορόφου με υπέρβαση δόμησης όλων των τ.μ. στο Φ/Κ ή καταγράφουμε απλά μόνο 1 λοιπή παράβαση για την διαμόρφωση του περιγράμματος και της εσωτερικής διαρρύθμισης του διαμερίσματος θεωρώντας τον όροφο νομίμως υφιστάμενο προ του 1955; Κατανοώ ότι καθότι πρόκειται για υπαγωγή στην Κατηγορία 1 ότι και να βάλουμε στο Φ/Κ δεν θα αλλάξει το πρόστιμο. Η ερώτηση περισσότερο αφορά στο ορθόν της καταγραφής.

Γιατί να κάνουμε τα πράγματα δύσκολα; Από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στην Κατηγορία 1 δηλώστε όλα τα τ.μ. του ορόφου.

2458. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5
Σε ισόγειο διαμέρισμα, πολυκατοικίας, 50 μ² έχει γίνει συνένωση με ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης 35 μ². Η παράβαση έγινε το 2009. Η υπέρβαση σ.δ. > 50%, σε περιοχή εντός σχεδίου, η παράβαση εντός νομίμου περιγράμματος του κτηρίου και ο χώρος στάθμευσης (κατά την άδεια) έχει γίνει μέρος του καθιστικού του διαμερίσματος.

Η επιφάνεια του χώρου στάθμευσης που συνενώθηκε, υπολογίζεται της επιφάνειες για την επιλογή κατηγορίας ή δεν συνυπολογίζεται της αναφέρεται στο ββ (“Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, της σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια“); Ισχύει το ίδιο και για της κλειστές θέσεις στάθμευσης.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 και την Κατηγορία 4. Υπάρχει αναφορά ότι εντάσσονται στην κατηγορία 4 «*αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση.*»

Έτσι, όπως ισχύει σήμερα ο νόμος, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια της κλειστής θέσης στάθμευσης, εφόσον βέβαια αυτή δεν έχει προσμετρήσει στον Σ.Δ. Εάν, έχει προσμετρήσει, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία υπολογίζεται με αναλυτικό και εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

2459. Μον. Κάτοικος Θράκης είχε διαμέρισμα 170 m2 το οποίο χώρισε σε δύο 100 και 70 m2 αντίστοιχα και κατοικεί στο δεύτερο. Έχει δικαίωμα μείωσης του προστίμου για την Διαμερισμάτωση;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2460. Εξετάζω τη νομιμότητα οροφοδιαμερίσματος Β’ ορόφου σε τετραώροφη οικοδομή. Λαμβάνοντας την υψομετρική αφετηρία (στάθμη πεζοδρομίου) που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή της Οικοδομικής Άδειας διαπιστώνω ότι το δάπεδο του διαμερίσματος βρίσκεται +0.70μ. υψηλότερα, ενώ το ύψος του ορόφου είναι ίδιο με εκείνο της Τομής. Η οικοδομή δεν έχει υπερβεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τη περιοχής.
Η περιγραφείσα παράβαση θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ;
Αν ναι, πώς θα γίνει ο υπολογισμός της αφού ουσιαστικά δεν υφίσταται διαφοροποίηση του ύψους του ορόφου και η υπερύψωση της στάθμης του δαπέδου οφείλεται είτε σε θεμελίωση της οικοδομής σε υψηλότερη στάθμη ή σε υπέρβαση ύψους υποκείμενου ορόφου ή τέλος σε πιθανό λάθος υπολογισμού υψομέτρων στην εγκ. Τομή της Ο.Α.;

Από την στιγμή που δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπερύψωση κατά 70 εκ. θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επειδή, η υπαγωγή αφορά την αυτοτελή ιδιοκτησία του Β ορόφου, ο αναλυτικός μπορεί να γίνει με βάση την θεώρηση ότι αυξήθηκε το ύψος του ορόφου κατά 70 εκ. .

2461. Γίνεται υπαγωγή διαμερίσματος εμβαδού 75.00 τ.μ. για κλείσιμο Η/Χ. εμβαδού 9.00 τ.μ. Το διαμέρισμα είναι το μόνο που δηλώνεται στο Ε9. Στη δήλωση θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου,* ***θεωρείται ότι καλύπτονται οι*** *κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού* ***στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.***

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Αρχικά, ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1, το οποίο και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Έπειτα, υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες (έστω π.χ. Α τ.μ.).

Στη συνέχεια θα πρέπει να ελεγχθεί αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

- Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  i. πλήρη κυριότητα
  ii. επικαρπία
  iii. οίκηση
- Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική και μπορεί να λάβει τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης από αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα τ.μ. που πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

2462. Ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής (παλαιότητας 1966) σε κτήριο κατοικίας που βρίσκεται σε περιοχή προ του χαρακτηρισμού της ως Ιστορικό Κέντρο (Κεραμικός στην Αθήνα) πρέπει υποχρεωτικά να περάσει από την διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116; Η υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής θα γίνει στην Κατηγορία 1.

Εμπίπτετε στην παρ. 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017 και επομένως πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφει για την έγκριση της υπαγωγής.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460-11/05/2020 απόφαση και το άρθρο 5: «*Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν ασκεί το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν.4495/2017*».

2463. Στην ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι: "….επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας". Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;

Δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ και ο λόγος είναι το απόσπασμα της απάντησής μας από την Ε/Α 2002 το οποίο αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2464. Μπορούν να τακτοποιηθούν με τον Ν.4495/2017 μικρά τμήματα συνεχόμενων πτηνοτροφείων τα οποία βρίσκονται εντός παραχωρημένης κατά χρήση έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (μίσθωση 25 ετών +10ετών = 35 ετών) σύμφωνα με τον Ν.4061/2012 η οποία έκταση γειτνιάζει με την εν λόγω λειτουργούσα πτηνοτροφική μονάδα;

Το άρθρο 120 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:
«*Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τι οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωριστεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ), μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν:*
…»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια μπορεί να γίνει υπαγωγή, εφόσον τα τμήματα αυτά είναι εντός της παραχωρημένης έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο.

2465. Διώροφος οικοδομή επί πυλωτής. Οικοδ. Άδεια του 1976 προ Συντελεστή δόμησης με κάλυψη κ ύψος. Το έτος 1985 κλείνεται περιμετρικά η πυλωτή για αντισεισμική ασφάλεια χωρίς άλλες εργασίες. Μόνο υπερμπατικη τοιχοποιία. Ύψος ελευθ. 2,00 μ.. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο (αποθήκη, κατοικία, αναλ. πρου/σμος);

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 73:
«*9. Οσάκις το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων επί σκοπώ όπως ο ισόγειος χώρος αφιέμενος εξ ολοκλήρου κενός χρησιμεύσει δι' απλή και μόνον στάθμευση αυτοκινήτων, επιτρέπεται όπως ο πρώτος (ισόγειος) όροφος υπερυψωθεί αναλόγως του ύψους του κτιρίου μη υπερβαίνοντος το ύψος το προκύπτον εκ της κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου σχέσεως δια C = 2. Ο ως άνω χρησιμοποιούμενος δια στάθμευση των αυτοκινήτων ισόγειος χώρος δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου και δεν προσμετρείται εις τον αριθμόν των ορόφων.*

Εν τη περιπτώσει ταύτη δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστή δομήσεως και άπαντες οι στο χώρο τούτο αντιστοιχούντες χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, μέχρις επιφανείας 25 m2, δι' έκαστον συγκρότημα κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και εισόδου και εν συνόλω μέχρι 10% της όλης επιφανείας του κτιρίου κατ' ανώτατον όριον.»

Επομένως, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ και θα δηλωθεί ως ημιτελής χώρος στην Τεχνική Έκθεση, εφόσον δεν υφίσταται εγκατεστημένη χρήση. Στο πεδίο είδος χρήσης θα επιλεγεί «άλλη κατοικία». Με την έκδοση της σχετικής άδειας αποπεράτωσης θα δηλωθεί και η χρήση που θα εγκατασταθεί που θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

2466. Σε αγροτεμάχιο (μη άρτιο μη οικοδομήσιμο) εκτός οικισμού έχει κατασκευασθεί αποθήκη (γεωργικά εργαλεία λιπάσματα κτλ < 15 τμ) εμβαδού 10 τμ με ύψος <2,50 μ και σε συνέχεια αυτής στέγαστρο με 7 τμ με αντίστοιχο τσιμετροστρωμενο δάπεδο. πως συντάσσουμε τη Δήλωση;
α) σε ένα φύλλο καταγραφής, επιλέγουμε κατηγορία 3, χωρίς 1 Λοιπ. Παρ.(αφού δεν μας επιτρέπει το σύστημα) και συντάσσουμε αναλυτικό προϋπολογισμό, αθροιστικά και για την αποθήκη και για το στέγαστρο, ώστε να συμψηφιστούν τα ποσά και να πληρώσουμε μόνο τα 250 ευρώ
β) δηλώνουμε σε ένα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 4 με αναλυτικό για το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση. έτσι όμως πληρώνουμε 2*250
γ) δηλώνουμε σε ενα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 5 με αναλυτικό το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση έτσι όμως πληρώνουμε 2*250
δ) ένα ΦΚ με κατηγορία 4 ή 5 και μια λοιπή παράβαση
τι ισχύει για κατηγορία 4 κ 5 η Ε/Α 2404 ανατρέπει τις προηγούμενες απαντήσεις σας, ότι μπορούμε να δηλώσουμε κατηγορία άνευ οικ. Άδειας

Η Ε/Α 2404 δεν ανατρέπει καμία από τις προηγούμενες απαντήσεις μας. Αναφέρει, ότι λοιπή παράβαση με παλαιότητα μετά την 1/1/1983 ανήκει στην:

- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο / γήπεδο με οικοδομική άδεια
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο / γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Η σωστή προσέγγιση για την δήλωση είναι η β, εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο και η γ εάν δεν υπάρχει.

Πλέον, ισχύει για την Κατηγορία 5 ότι:

«*1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 (Α167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:*

α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016 (Α94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και

ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4662/2020 (Α27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β΄στ΄ της παρ.3 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

Ακίνητα των περ. α΄- δ΄ της παρ.1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

2467. Α) στο άρθρο 96 παρ. δ)ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 του Ν.4495/17 στην περίπτωση: "γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής."
Εννοεί ότι στις αλλαγές χρήσης εντός σχεδίου που επιτρέπονται (πχ όπως από ΒΧ αποθήκη σε επιτρεπόμενη ΚΧ ή από ΚΧ σε άλλη ΚΧ), ανεξαρτήτως τετραγωνικών πάμε στην κατηγορία 4, και δεν μας απασχολεί ο έλεγχος ποσοστών υπερβάσεων Κατηγορίας 4 κατά τις αα) και ββ) της ίδιας παραγράφου;

Β) Η διατύπωση της Εγκυκλίου 4 (Αρ. Πρωτ. οικ.: 66931/3.12.2013), στην σελίδα 8 και 9, για το Άρθρο 18, παράγραφος 33)Παρ.2: γ) "Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται …. σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.» Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.

1) Η ως άνω διάταξη ισχύει και τώρα; &

2) Επιπλέον μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτός ο τρόπος (που αναφέρεται στον υπολογισμό συντελεστών προστίμου) και στον έλεγχο ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ; Δηλ. για την δόμηση που αναλογεί σε κάθε ιδιοκτησία αντί για τα ποσοστά συν/σιας να ληφθούν οι αναλογίας εμβαδών για τον προσδιορισμό κατηγορίας.

Γ) Έχω περίπτωση αυτοτελούς ορίζοντας ιδιοκτησίας αποθήκης με αποχωρητήριο, με δικά της χιλιοστά στο οικόπεδο, βάσει της σύστασης.

Στην σύσταση περιγράφεται ότι βρίσκεται στο υπόγειο του κτιρίου και έχει δική της είσοδο από τον δρόμο στην πρόσοψη της οικοδομής.

Υπάρχει Άδεια (του 1977) του κτιρίου και είναι όντος σχεδίου περιοχή.

Η αποθήκη αυτή είχε χρησιμοποιηθεί προ του 1983 ως Κύρια Χρήση (καθότι έχει καθαρό ύψος 3 μέτρα και άρα πληρούσε το ύψος ΚΧ.)

Θέλουμε να δηλώσουμε την αποθήκη με Ν4495 ως ΧΩΡΟ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ, με δεδομένο ότι δεν έχει προσμετρήσει η επιφάνεια της στην πραγματοποιούμενη δόμηση της Άδειας καθότι βρίσκεται στην υπόγεια στάθμη που δεν προσμετρήθηκε.

1) Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,5 στα τετραγωνικά για την αλλαγή χρήσης που θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης; Η χρήση του συντελεστή εξαρτάται από την στάθμη με την οποία βγήκε η Άδεια (υπόγειο) ή από την σημερινή κατάσταση (ξεχωμένο υπόγειο περισσότερο από 1,50 μ. εκτός εδάφους , άρα δεν θεωρείται υπόγειο βάσει ΓΟΚ85) που μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ισόγειο;

2) εάν βρεθούν τα αποδεικτικά ότι χρησιμοποιούνταν ως ΚΧ προ 1983 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια προ 1983) τότε θα δηλώσω στο φκ τα τετραγωνικά της αποθήκης με υπέρβαση δόμησης και ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2, σωστά;

3) εάν δεν βρεθούν αποδεικτικά αλλαγής χρήσης από αποθήκη σε Κ.Χ. προ 1983 αλλά μεταγενέστερα, τότε πρέπει να εξεταστεί η ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 η 5.

Σε αυτή την περίπτωση για να βρω τι ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ είναι, θα συγκρίνω:

α) τα τετραγωνικά αποθήκης με την δόμηση του οικοπέδου από Δ. Κάλυψης επί τα χιλιοστά της αποθήκης στο οικόπεδο;

β) Για την εύρεση κατηγορίας ισχύει κατ' αναλογία η διάταξη της εγκύκλιου 4 ως άνω κ άρα μπορώ να βρω την αναλογία της αποθήκης στη δόμηση μέσω αναλογίας τετραγωνικών από πίνακα σύστασης κ όχι μέσο ποσοστό συν/σιας, και μετά να συγκρίνω τα τετραγωνικά της με αυτό για την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ;

γ) Η μήπως εφόσον δεν είχε προσμετρηθεί η υπόγεια στάθμη (όπου είναι και η αποθήκη) στην δόμηση της άδειας, άρα για την κατηγορία θεωρώ ότι είχε μηδενική αναλογία δόμησης που της αντιστοιχεί (άρα πάει Κατηγορία 5) και τότε θα συγκρίνω το εμβαδό της με τα χιλιοστά της επί την δόμηση του οικοπέδου μόνο για να βρω την υπέρβαση δόμησης για το πρόστιμο;

Τελικός πως προτείνετε να δηλωθεί αυτή η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια δηλ. πως θα προσδιοριστεί η κατηγορία (έλεγχος κατηγορίας) και πως η υπέρβαση δόμησης.

Α) Δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Β) Ισχύει και για τον ν.4495/2017 η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4 για τον ν.4178/2013 (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της Κατηγορίας). Δηλαδή, σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

Γ-1) Δείτε την Ε/Α 2038.

Γ-2) Σωστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2071.

Γ-3) Το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει στην περίπτωσή σας (υπόγειο που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση) από την πράξη (Εμβαδόν Αλλαγής Χρήσης) / (Επιτρεπόμενη Δόμηση οικοπέδου x χιλιοστά της αποθήκης).

Ομοίως, από την ίδια πράξη θα προκύψει και το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας διότι ο χώρος είναι αυτοτελής.

2468. Ακίνητο σε οικόπεδο εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 2005 αποτελείται από ισόγειο, Α΄ όροφο και υπόγειο.
► Βάσει οικοδ αδείας, έχει τα παρακάτω στοιχεία :
Κύριοι χώροι (Δόμηση) = 137 μ2 (έχει γίνει εξάντληση της δόμησης)
Βοηθητικοί χώροι : Υπόγειο = 88,90 μ2 και Η/Χ = 27,40 μ2 (οι χώρου αυτοί ρυθμίστηκαν με το Ν3843/10 κι έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα)
Κάλυψη: Εγκεκριμένη : 88,90 μ2 (επιτρεπόμενη 107,07 μ2)
► Πέραν των ανωτέρω υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες:
- Υπέρβαση δόμησης ΚΧ =53.11 μ2 και χώρων μειωμένου συντελεστή =27,65 μ2 (εκ των οποίων τα 10,91 μ2 αντιστοιχούν σε υπόγειο βοηθ. χώρο-λεβητοστάσιο με δική του είσοδο), άρα σύνολο 80,76 μ2,
- Υπέρβαση κάλυψης κατά 33,41 μ2 (συνολική κάλυψη 122,31 μ2)
- 2 αυθαίρετες αποθήκες ισογείου 5,76 μ2 και 4,40 μ2 (η μία με ξεμπάζωμα κλίμακας ανόδου).
Το ακίνητο σήμερα έχει τα εξής στοιχεία :
Συνολική επιφάνεια: ΕΟΛΙΚΟ = 334,06 μ2 (έχει συνυπολογιστεί και το λεβητοστάσιο στη δόμηση) και
Συνολική κάλυψη: 122,31 μ2
Για όλο το ακίνητο έχει υποβληθεί 1 δήλωση.
Αρχικά είχε γίνει ένταξη στο Ν4178/13 και ύστερα μεταφορά στον Ν4495/17,
Παρακαλώ για την απάντησή σας στα παρακάτω:
1.Οι επιφάνειες που έχουν ενταχθεί στο Ν3843/10 δεδομένου ότι υπερβαίνουν τα ποσοστό δόμησης 40% κι εντάσσονται στην ΚΑΤ 5, μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την ένταξη στο Ν4495 και πληρωμή παραβόλου 100 ευρώ (όπως αναφέρετε στις ερωτ. 1780 κ 1923 και στο άρθρο 88, περίπτωση 1, παρ. β, υποπαράγραφος ββ) ή δεν μπορούν όπως αναγράφεται στην Εγκύκλιο 2/31-05-2019?
2.Οι 2 αποθήκες μπορούν να ενταχθούν στην ΚΑΤ3 δεδομένου ότι το άθροισμα των επιφανειών τους είναι μικρότερο των 15 μ2;
3.Αν το υπόγειο το οποίο συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τους υπερκείμενους ορόφους αλλά έχει και δική του είσοδο από τον αύλειο χώρο, θεωρείται χώρος αυτοτελής (συντ. 0,50) ή όχι (συντ. 0,30)
Τέλος αν συμφωνείτε με το παρακάτω σκεπτικό για το ειδικό πρόστιμο και την κατηγορία.
Υπολογισμός ειδικού προστίμου:
Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών των κύριων χώρων που μετράνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας καθώς και αυτές που έχουν ρυθμιστεί με το Ν3843/10 , δηλαδή :
[(συνολική επιφάνεια κτιρίου) – (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)-(επιφάνειες βάσει Ν3843/2010)] / (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)= [(334,06 – 137,00 - (88,90+27,40)]/137,00=59%.

Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στην κάλυψη, τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης σύμφωνα με τους σήμερα ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή, δηλαδή:
[(συνολική κάλυψη – επιτρεπόμενη κάλυψη)] / (επιτρεπόμενη κάλυψη)=
= (122,31 μ2 - 107,07 μ2)/107,07 = 15,24 μ2/107,07 μ2 = 0,14 = 14 %.
Υπολογισμό κατηγορίας :
Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας, δηλαδή :
[(συνολική επιφάνεια κτιρίου) – (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)] / (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)
= (334,06 – 137,00) / 137,00 = 197,06/137,00 = 144%.
Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στην κάλυψη, την εγκεκριμένη επιφάνεια κάλυψης της ΟΑ, δηλαδή :
(συνολική επιφάνεια κάλυψης - επιφάνεια κάλυψης ΟΑ) / (επιφάνεια κάλυψης οικοδ. Αδείας)
= (122,31 μ2 – 88,90 μ2)/88,90 μ2 = 33,41 μ2/ 88,90 μ2 = 37%
Βάσει των ανωτέρω, το ακίνητο εντάσσεται στην κατηγορία 5.

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 έρχεται σε πλήρη αντίθεση με ότι αναφέρει η παρ. 1-β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1923 είναι ακόμη σε ισχύ.

2) Η περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2.50 μέτρα.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την περίπτωση αυτή αναφέρει ότι:

«Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»

Άρα εφόσον το μέσο ύψος κάθε μίας είναι έως 2.50 μέτρα θα ενταχθούν στην Κατηγορία 3.

3) Εφόσον υπάρχει και εσωτερική σκάλα δεν θεωρείται αυτοτελής χώρος κατά την γνώμη μας.

Για τον υπολογισμό του προστίμου και της Κατηγορίας δείτε τις Ε/Α 2356 και 2055 αντίστοιχα.

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, το υπόγειο που βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου επειδή δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο δεν θα συνυπολογιστεί. Ομοίως, και οι Η/Χ διότι η επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

2469. Σε διαμέρισμα 3 ορόφου έχει κλείσει εξώστης και έγινε αποθήκη … μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς ***και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους*** *(αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, μετατροπή – κλείσιμο – εξώστη σε αποθήκη δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

Προσοχή, εάν τυχόν ο εξώστης υπέρκειντaι κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή) δεν μπορεί να τακτοποιηθεί η αποθήκη.

2470. Στο δώμα 3οροφου κτίσματος υπάρχει μια αποθήκη, μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
*Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς **και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους** (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, αποθήκη στο δώμα δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

2471. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια, έκανε αυθαίρετη κατασκευή μετά το 2011 που δεν προβλεπόταν στην άδεια. Μπορώ να νομιμοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που έχει το κτίσμα και γίνανε προ 2011 και όχι την στέγη που είναι μετά το 2011; Εάν ναι χρειάζεται για την στέγη που δεν θα νομιμοποιήσω επειδή είναι μετά το 2011 να κάνω κάποια άλλη ενέργεια;

Υποθέτουμε ότι αντί για νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και νομιμοποιείτε την στέγη, εφόσον δύναται, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης,
- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και κατεδαφίζετε την στέγη, εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης.

2472. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, έχει ανεγερθεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο με χρήση κατοικίας που έχει κατασκευαστεί με ΟΑ του 2006. Το υπόγειο είναι βοηθητικός χώρος που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) και υπάρχει μικρή επέκταση αυτού εκτός περιγράμματος κτιρίου. Το δάπεδο του υπογείου (και του κτιρίου) έχει ανέβει κατά 80 εκ σε σχέση με αυτό της αρχικής αδείας. Το υπόγειο έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10. Θα ήθελα την απάντησή σας στα παρακάτω:
1.Το υπόγειο που είναι εντός νομίμου περιγράμματος κι έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10, μπορεί να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αν η επιφάνειά του είναι μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης;
-Για τον υπολογισμό της κατηγορίας, συνυπολογίζεται η επιφάνεια που είναι στο Ν3843;
-Για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται ή όχι;
2.Αν εντάξω το σύνολο της επιφάνειας του υπογείου στο Ν4495 με συμψηφισμό του προστίμου, η επιφάνεια που είναι εντός νομίμου περιγράμματος, θα συνυπολογιστεί ή όχι για την επιλογή της κατηγορίας;
3.Δεδομένου ότι το υπόγειο από τη μια μεριά του είναι ισόγειο (μη ολοκλήρωση περιβάλλοντος χώρου) και σε συνδυασμό με την αύξηση του ύψους κατά 80 εκ., ισχύει η προαναφερόμενη προσέγγιση περί επιφανειών εντός νομίμου περιγράμματος ή επειδή υπάρχει ανύψωση στάθμης, δεν ισχύει; (οι άλλες πλευρές παραμένουν υπόγειες βάσει ΓΟΚ)

Ο ν.3843/2010 αφορούσε τακτοποίηση χώρων οι οποίοι βρίσκονταν μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής άδειας. Επειδή, στην περίπτωσή σας υπάρχει ανύψωση του όλου κτιρίου κατά 80 εκ., η πιο σωστή προσέγγιση θα ήταν να γίνει συμψηφισμός του προστίμου του ν.3843/2010 και να δηλωθεί ξανά η αλλαγή χρήσης του υπογείου μαζί με τις άλλες παραβάσεις που υπάρχουν στον ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό του προστίμου θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνεια του υπογείου ως χώρος κύριας χρήσης (κατοικία) που προσαυξάνει τον Συντελεστή Δόμησης.

Για τον έλεγχο της Κατηγορίας, θα ελέγξετε αρχικά εάν το υπόγειο αποτελεί ή όχι αυτοτελή χώρο. Εάν, αποτελεί αυτοτελή χώρο θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά του. Εάν, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα ελέγξετε εάν πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038). Εάν πληροί θα προσμετρηθεί μόνο η επιφάνεια που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου, διαφορετικά όλη η επιφάνειά του.

2473. Ένα κτίριο κατασκευής προ 1983 έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευών. Θα μπορούσε να γίνει τακτοποίηση του φέροντα οργανισμού ο οποίος δεν κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη με τον ν. 4178/13 ή με τον ν. 4495/17;
Θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση οικοδομικής αδείας και σε αυτή την περίπτωση η νέα στατική μελέτη να γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας ή θα έπρεπε υποχρεωτικά να γίνει με ΚΑΝΕΠΕ;
Με ποια λύση από τις δύο απαιτούνται λιγότερες εργασίες;

Έχετε ένα κτίριο κατασκευής προ του 1983, το οποίο έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευής και στο οποίο ο φέρων οργανισμός του δεν έχει κατασκευασθεί σύμφωνα με την εγκεκριμένη στατική μελέτη.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (153 Α), όπως ισχύει. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4495/2017 δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4178/2013 μπορούσε να γίνει υπαγωγή εφόσον το κτίριο μπορούσε να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

Μία λύση θα ήταν να γίνει ενημέρωση της οικοδομικής άδειας για την αλλαγή της στατικής μελέτης σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν τότε. Έπειτα, θα έπρεπε να γίνει άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ΚΑΝΕΠΕ.

Μια άλλη λύση θα ήταν να γίνει νομιμοποίηση ως προς την αλλαγή του φέροντα οργανισμού με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής, σύμφωνα με τις διατάξεις και πάλι του ΚΑΝΕΠΕ. Αυτή η λύση, κατά την γνώμη μας, απαιτεί τις λιγότερες εργασίες.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας ΥΔΟΜ ειδικά ως προ το θέμα της άρσης της επικινδυνότητας.

2474. Έχει γίνει κοινή δήλωση υπαγωγής στον νόμο των αυθαιρέτων 4495/2017 2 συγγενών (αδέλφια) για από κοινού τακτοποίηση αυθαιρέτων ισόγειων κτισμάτων (δύο ενοποιημένοι βοηθητικοί χώροι) σε κοινόχρηστο χώρο σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως που περιλαμβάνει και διώροφη κατοικία. Σχετικά με τη διώροφη κατοικία ο κάθε όροφος ανήκει σε κάθε ένα αδελφό έπειτα από γονική παροχή (έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας). Επίσης για τους κοινόχρηστους αυτούς αυθαίρετους χώρους δεν έχει εκδοθεί εντολή κατεδάφισης. Η κατηγορία των αυθαιρέτων είναι η 5.
Θα ήθελα να με πληροφορήσετε αν στη κοινή δήλωση αυτή υπαναχωρήσει ο ένας αδελφός σε μεταγενέστερη φάση (δύο μήνες αργότερα) και αιτηθεί την αποχώρηση του ποια η πορεία της αίτησης;
1) Μπορεί να συνεχίσει τη δήλωση υπαγωγής ο παραμένων; Ποια είναι η διαδικασία;
2) Έχει δικαίωμα αυτός που αποχωρεί να αιτηθεί τη μη συνέχεια της διαδικασίας της συγκεκριμένης δήλωσης υπαγωγής ενώ ο άλλος αδελφός θέλει να την συνεχίσει μόνος του και ενώ συνεχίζει να πληρώνει κανονικά τις δόσεις του; (Αντιλαμβάνομαι ότι ο παραμένων θα πρέπει να επωμισθεί το συνολικό κόστος προστίμου για τα αυθαίρετα.) Μπορεί δηλαδή ο αποχωρών να «μπλοκάρει» τη συγκεκριμένη δήλωση;
3) Θα πρέπει να επιστραφούν τα μισά χρήματα του παράβολου των 250 ευρώ στον αποχωρώντα;
4) Αν στην περίπτωση που η διαδικασία δεν μπορεί να συνεχιστεί, ο παραμένων μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για τα χρήματα που έχει δώσει (πληρωμή παραβόλου, δόσεων);

Αυτό είναι ένα θέμα νομικό. Αφού έχει ξεκινήσει η πληρωμή των δόσεων οφείλει να συνεχιστεί η διαδικασία. Μετά το πέρας των πληρωμών ο ιδιοκτήτης που έχει εξοφλήσει τις δόσεις πιθανόν να μπορεί με δικαστική απόφαση να εισπράξει το ποσό του προστίμου που αναλογεί στον άλλο συνιδιοκτήτη. Καλύτερα θα ήταν να απευθυνθείτε σε κάποιο δικηγόρο για να καλύψετε τον πελάτη σας. Άλλωστε εσείς πρέπει ήδη να είχατε λάβει ΥΔ συναίνεσης του ιδιόκτητη, που δεν επιθυμεί να συνεχίσει την διαδικασία, εφόσον πρόκειται για τακτοποίηση αυθαιρεσιών επί κοινοχρήστου χώρου, που σας χρήζει αρμόδιο διαχειριστή για την δήλωση αυθαιρέτων, όταν αρχικά υπήρχε συμφωνία (σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017).

2475. Έχω περίπτωση ελέγχου διαμερίσματος/οριζόντιας ιδιοκτησίας σε 4όροφη πολυκατοικία για υπαγωγή στον Ν.4495. Το διαμέρισμα εκτός από κάποιες μικροπαραβάσεις (αλλαγές σε ανοίγματα κλπ), δεν έχει άλλες αυθαιρεσίες. Επειδή η πολυκατοικία καθώς και το οικόπεδο είναι μικρά, παρατήρησα ότι οι αποστάσεις που είχε το κτίριο από τα όμορα δεξιά και αριστερά δεν ήταν 2.5μ που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια, αλλά πολύ μικρότερα (1.4μ & 1.8μ αντίστοιχα).
Το περίγραμμα του κτιρίου σε διαστάσεις και κατά συνέπεια και της οριζόντιας ιδιοκτησίας που ελέγχω (πρόκειται για οροφοδιαμέρισμα), είναι ακριβώς όπως στην άδεια.
Προφανώς το οικόπεδο στην πραγματικότητα ήταν μικρότερο από ότι εμφανίζεται στην Ο.Α γι' αυτό το περίγραμμα του κτιρίου, παρότι σωστό σε σχέση με την Ο.Α, παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις.
Το ερώτημα μου είναι τι κάνουμε σε τέτοιες περιπτώσεις;
Προχωρώ την τακτοποίηση του διαμερίσματος-Ο.Ι. και αδιαφορώ τι συμβαίνει με το οικόπεδο και τις αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς, ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Τακτοποιείται δηλαδή μόνο τις μικροπαραβάσεις στο διαμέρισμα που εξετάζεται.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον).

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2476. Ενιαία αποθήκη Υπογείου (κατά την Ο.Α.) η οποία στην πραγματικότητα διαχωρίστηκε σε 4 αποθήκες. Αναλυτικότερα: η σύσταση περιλαμβάνει 3 Ο.Ι.. αποθηκών υπογείου Α, Β και Γ. Κατά την κατασκευή τους, η Ο.Ι. Β διασπάται σε 2 μικρότερες εντός του όγκου της. Ο διαχωρισμός του υπογείου σε 3 αποθήκες που εμπεριέχονται στην Σύσταση αποτελεί Διαμερισμάτωση του υπογείου και θα δηλωθεί από τον ένα ιδιοκτήτη με τη συναίνεση των υπολοίπων. Η διάσπαση όμως της μιας εξ αυτών σε δύο εκτός σύστασης, θα συμπεριληφθεί στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης ολόκληρου του υπογείου ή θα πρέπει να υπολογιστεί επιπλέον παράβαση; Θα μπορούσε να υπολογιστεί ο διαχωρισμός της με αναλυτικό;

Η διάσπασή της αποθήκης Β σε 2 μικρότερες συμπεριλαμβάνεται στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης. Εάν κιόλας, οι δύο μικρότερες αποθήκες δεν είναι αυτοτελείς χώροι, μπορεί να θεωρηθεί ως εσωτερική διαρρύθμιση (παρ. 14 – άρθρο 100).

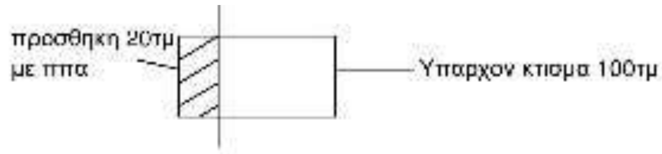
2477. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει γίνει σύσταση 3 καθέτων (πατέρας -2 παιδιά) το 1997. Αυθαίρετη αποθήκη κατασκευής 1976 εμβαδού 75m2 εδράζεται στις δυο κάθετες (60m2 και 15m2 αντίστοιχα). Πως μπορεί να δηλωθεί; Συναίνεση υπάρχει.

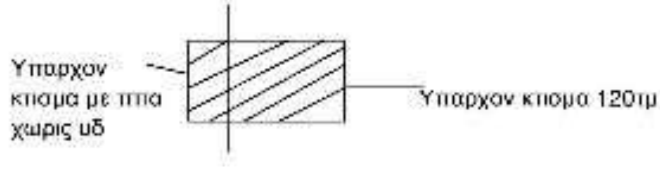
Μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση για τις δύο κάθετες στις οποίες πατάει η αποθήκη, με την οποία θα πρέπει να τακτοποιηθούν όμως και όλες οι αυθαιρεσίες εντός των δύο καθέτων ιδιοκτησιών.

Όμως, υπάρχει σαφή θέμα ιδιοκτησιακό για την κυριότητα του χώρου και πιθανόν να χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης. Καλό είναι να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου.

2478. 1) σε ισόγειο κτίριο χωρίς οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ΖΟΕ με επιτρεπόμενες χρήσεις γεωργικών αποθηκών, ο ιδιοκτήτης που ασχολείται με το εμπόριο το χρησιμοποιεί σαν αποθήκη για τα προϊόντα, πως δύναται να ταχτοποιηθεί ο χώρος αυτός σαν είδος χρήσης θα βάλω 3ε=0,40 συντελεστή;
θα χρειαστεί προσκόμιση δικαιολογητικών πχ. αγροτική αποθήκη να είναι γραμμένος και αγρότης ο ιδιοκτήτης, για να χρησιμοποιήσω τον αναφερόμενο συντελεστή;

2) πως δηλώνεται στο σύστημα η 1η και 2η περίπτωση που περιγράφεται παρακάτω;





1) Η υπαγωγή επιτρέπεται για χρήση που δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (Άρθρο 97 του ν.4495/2017)

Άρα, δύναται να γίνει υπαγωγή μόνο εάν κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης δεν ήταν σε ισχύ η ΖΟΕ και επιτρεπόταν στην περιοχή η εγκατάσταση χρήσης εμπορικής αποθήκης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες - βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Για το σύστημα δεν είναι υποχρεωτική η προσκόμιση δικαιολογητικών ότι είναι αγρότης αλλά χρήσιμο είναι να υπάρχουν στο αρχείο σας για οποιοδήποτε μεταγενέστερο έλεγχο.

2) Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής ως προς τα ερωτήματα.

2479. Έχει προκύψει προς τακτοποίηση αυθαίρετη επέκταση μιας αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τριώροφη οικοδομή, (κατασκευή της οικοδομής 1965-1970). Η επέκταση αφορά αυθαίρετη κατάληψη τμήματος του ακαλύπτου χώρου της οικοδομής, έπιφαν. 3,66=(3,05Χ1,20) τμ.
Η αυθαίρετη κατασκευή κτίστηκε το 1975, δηλ 1ον) σε χρόνο μεταγενέστερο της ανέγερσης της οικοδομής. 2ον) Η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίσταται σε όλους τούς ορόφους. 3ον) Δεν εξασφαλίζεται συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών σέ ποσοστό άνω τού 50%. Επομένως δεν συντρέχουν οι περιπτώσεις α και β της παραγράφου 5. και 6. τού άρθρου 81 του ν4759/2020.
Όμως, στο τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 7 τού προαναφερθέντος νόμου αναφέρονται αυτολεξεί «*Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή τού παρόντος, σε περίπτωση πού δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των παρ. ά και β΄ της παργρ.5 είναι ή παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος τού παρόντος και ή μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης πού να διατάσσει την κατεδάφιση.*»
Αυτό ακριβώς το εδάφιο ΙΣΧΥΕΙ ΑΠΟΛΥΤΩΣ εν προκειμένω στην υπόθεση πού σάς περιέγραψα παραπάνω δηλ έχουν παρέλθει 45 έτη από την τέλεση της αυθαιρεσίας και ουδέποτε ετέθη ζήτημα δικαστικής διένεξης ώστε να υπάρξει δικαστική απόφαση κλπ.
Με προβληματίζει ωστόσο Συνάδελφοι ή παργρφ.9 τού ίδιου άρθρου(81) τού ν.4759/2020.
Συμπερασματικά, προκειμένου ο εντολέας μου να τακτοποιήσει την υπόθεσή του, υπάγεται τούτων δοθέντων, στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 7 του ως άνω Νόμου;
(Σημειωτέον ότι αναφερόμαστε σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως και με άδεια).

Ο νομοθέτης στην παρ. 7 δίνει την δυνατότητα:

- εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5
- ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή

αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη,

στον ιδιοκτήτη να έχει το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

Θεωρούμε ότι η δεκαετία αφορά τις περιπτώσεις που ισχύει ή η περίπτωση α ή η περίπτωση β της παρ. 5 και όχι και οι δύο ταυτόχρονα.

Η περίπτωση σας δύναται να δηλωθεί σύμφωνα με τη παρ. 9 του άρθρου 98 ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρ. 81 του ν.4759/2020, διότι δεν εμπίπτει ούτε στην περίπτωση α ούτε στην περίπτωση β της παρ. 5.

2480. Πρόκειται για ακίνητο δύο συνιδιοκτητών με δύο συνεχόμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εμβαδού 275μ2 το καθένα, σύνολο 550μ2.
Έχει εκδοθεί ΟΑ το 1998 με οικοδομησιμότητα Πρό Πράξης εφαρμογής στο σύνολο του ακινήτου (θεωρήθηκαν συνενωμένα τα δύο ακίνητα), με όριο αρτιότητας τα 600μ2 και με παρέκκλιση άρθρου 25 Ν.1337/83 προ Ν651/77, απόσταση Δ από τα όρια (πλάγια και πίσω) του συνολικού ακινήτου, πρασιά 4μ. , με κλιμακωτό ΣΔ. Επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 7,50+1,50 (στέγη) και ΓΟΚ 85.
Κατά συνέπεια εγκρίθηκε δόμηση Δ=300*.40+250*0.30=195μ2. Ανεγέρθη δυόροφη οικοδομή με υπόγειο (μονοκατοικία) στην μία πλευρά του συνολικού ακινήτου (στο ένα τμήμα-οικόπεδο) με την πρόθεση να οικοδομηθεί και το άλλο για να δοθούν στα παιδιά τους. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2000 με δόμηση 105μ2 (ισόγειο και όροφος) σε απόσταση Δ από το πλαϊνό και το πίσω όριο (η άλλη είναι εσωτερική πλευρά, ενδιάμεση προς το άλλο τμήμα-οικόπεδο).
Με νέο διάταγμα το 2001 άλλαξε η αρτιότητα και έγινε 250μ2 αντί 600μ2 η αρτιότητα (απέκτησαν και τα μικρά οικόπεδα αρτιότητα), επομένως τα δύο οικόπεδα έγιναν πλέον άρτια από μόνα τους με ίδιους κλιμακωτούς συντελεστές και με απόσταση από τα πλάγια όρια μηδέν(0) ή Δ. Ανεγέρθησαν δε και δύο γειτονικές οικοδομές σε επαφή με το κοινό τους όριο.
Η υπάρχουσα οικοδομή έχει τις εξής αυθαίρετες κατασκευές, παραβάσεις ή αλλαγές χρήσης που τακτοποιήθηκαν ή τακτοποιούνται:
1)Έγινε εγκατάσταση/αλλαγή χρήσης του υπογείου σε ΚΧ κατοικίας με την αποπεράτωση της οικοδομής (υπολογίστηκαν τα πρόστιμα , με καθαρές επιφάνειες -χωρίς τους τοίχους 48μ2) και η οποία τακτοποιήθηκε με τον Ν.3843/2010.
Τακτοποιούνται δε με τον Ν. 4495/17 με τις εξής προϋποθέσεις και ερωτήματα μου οι παρακάτω αυθαιρεσίες:
2)Θα πρέπει να τακτοποιηθεί επιπλέον και το WC του υπογείου (εμφανιζόταν στην άδεια για βοηθητική χρήση) με αλλαγή χρήσης και ΥΔ μειωτικού συντελεστή 0,30; Το WC έχει επιφάνεια 3,5μ2
3)Η αλλαγή χρήσης του υπογείου (είναι εντός του περιγράμματος αδείας έχει λειτουργική συνένωση με το ισόγειο και έχει τις προϋποθέσεις υπογείου στις τρείς πλευρές, στην νότια πλευρά υπάρχει ξεμπάζωμα 0,40μ, με τις κλίσεις του εδάφους βόρεια-νότια), αποτελεί ΥΔ και υπολογίζεται από την καθαρή επιφάνεια 51,5μ2 ή από τα μεικτά μ2 που είναι 60 μ2 (μαζί με τους εξωτερικούς τοίχους-τοιχία του υπογείου), για την εύρεση της κατηγορίας αυθαιρέτων και του ποσοστού υπέρβασης; Ασχέτως αν το αποτέλεσμα δεν επηρεάζει το πρόστιμο. Το ποσοστό υπερβάσεων είναι =53,5/198=27% ή 60/198=30,3%. Στους δήμους αλλά και στο Ε9 για την διόρθωση μ2 θα μπουν τα καθαρά ή τα μεικτά μ2; Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό όπως αναφέρεται στις ΕΑ;
4)Το κλιμακοστάσιο ξεκινάει από τον υπόγειο ανοικτό χώρο και σταματά στον Α΄ όροφο. Θα πρέπει να μετρήσουν και τα μ2 του κλιμ/σίου από το υπόγειο στο ισόγειο ;

5)Στην άδεια έχουν υπολογισθεί από λάθος οι επιφάνειες του κλιμ/σίου και στα δύο κύρια επίπεδα, του ισογείου και του ορόφου. Μπορεί να διορθωθούν τα μ2 αυτά στο διάγραμμα κάλυψης; Να αφαιρεθούν δηλαδή τα μ2 από τον όροφο, με βάσει ΓΟΚ 85 υπολογίζεται οι σκάλες μίας πλήρους περιστροφής;
6)Οι ιδιοκτήτες θέλουν να μεταβιβάσουν στα παιδιά τους και να εκδώσουν ΟΑ για το άχτιστο μέρος- οικόπεδο με την εκμετάλλευση του ακινήτου-οικοπέδου με τον μεγαλύτερο συντελεστή. Ή το μόνο που μπορούν να κάνουν είναι να εκδώσουν άδεια προσθήκης με το υπόλοιπο του συντελεστή;
Τώρα το υπόλοιπο του συντελεστή με βάσει την ΟΑ είναι 90μ2. Με την αλλαγή της χρήσης του υπογείου που θεωρείτε ως ΥΔ έχουμε 60μ2 μείον (αν υπολογισθούν τα μεικτά μ2 της αλλαγής χρήσης συν το κλιμακοστάσιο του υπογείου αν μετράει και αυτό).
Άρα υπόλοιπο δόμησης είναι μόνο 30 μ2 ή και λιγότερα (άρα δεν χτίζεται), εκτός και αν επαναφερθεί η χρήση του υπογείου σε βοηθητική, αλλά σε αυτή την περίπτωση αντιμετωπίζονται οι ιδιοκτήτες διαφορετικά από άλλους που οικοδόμησαν με τους όρους δόμησης και όχι με την οικοδομησιμότητα πρό Πράξης Εφαρμογής, αλλά και από αυτούς που δεν έχουν υπόλοιπο ΣΔ και έκαναν αλλαγή χρήσης στο υπόγειο.
Γιατί θα πρέπει να τιμωρηθούν οι ιδιοκτήτες επειδή εξέδωσαν την άδεια προ της Πράξης Εφαρμογής;
Η τακτοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τον Ν. 3843 που βρίσκεται εντός νομίμου όγκου και περιγράμματος σε υπόγειο (με προϋποθέσεις υπογείου) γιατί να θεωρείτε ως ΥΔ εφόσον πληρώνονται τα πρόστιμα και διατηρείται/τακτοποιείται;
Δεν είναι άδικο να πληρώνονται τα τσουχτερά πρόστιμα των αυθαιρέτων για την αλλαγή χρήσης του υπογείου και μετά να πρέπει να γίνει αναθεώρηση για να γίνει επαναφορά της χρήσης σε ΒΧ για να μπορεί να οικοδομηθεί το άλλο μέρος-οικόπεδο;
Μπορεί να γίνει διαχωρισμός πολεοδομικά των δύο οικοπέδων και να αρθεί το «βάρος» της αρχικής συνένωσης και χωρίς να πρέπει να αλλάξει η χρήση του υπογείου ξανά σε βοηθητική και για να μπορεί να οικοδομήσει αλλά και να μεταβιβασθεί το άλλο ακίνητο;

2, 3 & 4) Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί και η επιφάνεια του WC, εφόσον αποτελεί ενιαίο τμήμα της κατοικίας του υπογείου που έχει τακτοποιηθεί με τον ν.3843/2010. Το πρόστιμο, στην συγκεκριμένη περίπτωση, υπολογίζεται ως ΥΔ και δεν απαιτείται να επιλεγεί και το πεδίο της αλλαγής χρήσης στο ΦΚ.

Ο συντελεστής 0.30 εφαρμόζεται, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, σε υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επομένως, θα ελέγξετε εάν ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 ώστε να θεωρηθεί υπόγειος ανατρέχοντας στην Ε/Α 2038.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π.) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

Επομένως, εφόσον ο χώρος μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος, το εμβαδόν που θα ληφθεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου είναι αυτό της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης εξωτερικής τοιχοποιίας.

Για την κατηγορία δεν θα υπολογιστεί το εμβαδόν του υπογείου διότι το άρθρο 96 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.

Στους δήμους και στο Ε9 μπαίνει το μεικτό εμβαδόν.

Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το κλιμακοστάσιο, θα πρέπει και το εμβαδόν του στην στάθμη του υπογείου, λόγω της αλλαγής χρήσης, να δηλωθεί ως ΥΔ διότι δεν αποτελεί ξεχωριστό κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο αλλά κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτας).

5 & 6) Το να γίνει διόρθωση του διαγράμματος δεν προβλέπεται με κάποια διαδικασία. Μόνο εάν εκδοθεί κάποια νέα άδεια δόμησης ή άδεια νομιμοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ η οποία αναφέρει ότι:

«*Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.*

Ειδικότερα :

- *Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.*
- *Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.*
- *Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.»*

Επειδή, οι συνιδιοκτήτες των δύο συνεχόμενων ακινήτων ζήτησαν, όπως έχουν δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζήτησαν την έκδοση οικοδομικής άδειας και προέβησαν σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κ.λ.π.), έστω και αν η οικοδομή τοποθετήθηκε ολόκληρη στο ένα από τα ακίνητα, επήλθε συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών, τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του άρθρου 2 του ΝΟΚ, αφού διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να δομηθούν ενιαίως.

Στο ερώτημα εάν μπορεί να γίνει κατάτμηση, απάντηση θα δώσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο ή και τοπογράφοι. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του ΝΔ 690/1948.

2481. Ε/Α 2340 - Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστάσιου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;
α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β) Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.
ΑΠ
Ο υπολογισμός του προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.
Συνέχεια ερώτησης
Έχουμε λοιπόν στον ημιώροφο υπέρβαση δόμησης 11,25μ2.
Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής αδείας:
Εοικ=284,286μ2 και Σ.Δ.=3,40 => μεγ.Δομ.=3,40*284,286=966,57μ2
Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):
Δ= 966,57*0,009= 8,70μ2
1) Για την Κατηγορία έχομε:
α) 11,25-8,70= 2,55μ2 => 2,55/8,70=0,29=> Κατηγορία 4 ; η

β) 11,25/8,70= 1,29 => Κατηγορία 5;
2)Για τους συντελεστές προστίμων.
Σημερινός σ.δ 2,40* => μεγ.Δομ.=2,40*284,286=682,28μ2
Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):
Δ= 682,29*0,009= 6,14μ2
α) 11,25-6,14= 5,11μ2 => 5,11/6,14=0,83=> Υπερβ. σ.δ από 50% έως 100% ;η
β) 11,25/6,14= 1,83 => Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;
***Αν και με την Εγκυκλιο2/31-5-2019 (αρθρο100) διευκρινίζεται ότι:**
"Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.
Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας."
Συνεπώς αφού υπάρχει οικ. άδεια, μπορούμε να συγκρίνουμε τις υπερβάσεις με τα μεγέθη της οικ. αδείας, για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων των προστίμων.
Δηλ μεγ.Δομ.=3,40*284,286=966,57μ2,(οικ. αδείας), αντί 682,28μ2 (σημερ. δόμησης);
Δηλ. α) 11,25-8,70= 2,55μ2 => 2,55/8,70=0,29=> Υπερβ. σ.δ εως 50% ; η
β) 11,25/8,70= 1,29 => Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;
Επίσης θέλω να ρωτήσω, επειδή ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έχει και άλλες οριζόντιες ιδιοκτ. στην κατοχή του, μπορούν να αντιμετωπιστούν συνολικά, δηλ. οι συνολικές υπερβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, η οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα συγκριθούν με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 – άρθρο 96, αναφέρει ότι:

«*Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.*»

Επίσης, για την παρ. 2 του άρθρου 100, αναφέρει ότι:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Άρα, μπορείτε να επικαλεστείτε την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και να χρησιμοποιήσετε τα μεγέθη της άδειας από την στιγμή που θα προκύψουν μικρότεροι συντελεστές υπέρβασης με αυτά.

Ο συντελεστής ΥΔ για τον έλεγχο της Κατηγορίας θα προκύψει από την πράξη 11.25 / (0.9% x 966.57) = 129,32% (άρα Κατηγορία 5). Από την ίδια πράξη θα προκύψει και ο συντελεστής ΥΔ για τον υπολογισμό του προστίμου (άρα 100% - 200%)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 96 (Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων) για την Κατηγορία 4 ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

Άρα, δύναται οι συνολικές υπερβάσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, είτε υποβληθούν μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για κάθε ιδιοκτησία είτε μία κοινή, αλλά μόνο για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας και όχι για αυτών του υπολογισμού του προστίμου.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, είτε υποβληθεί μία κοινή δήλωση για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του πελάτη σας είτε μεμονωμένες, η σύγκριση θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μόνο στην περίπτωση κοινής δήλωσης ολόκληρου του κτιρίου δύναται η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά μεγέθη.

2482. Έχω μια περίπτωση επέκτασης (υπέρβασης δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου προς τον κοινόχρηστο ανοιχτό χώρο pilotis κατά την κατασκευή του κτιρίου. Η αυθαίρετη επέκταση έχει τακτοποιηθεί και περαιωθεί με τον Ν.3843/10 χωρίς κάποια συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες. Οι αυθαίρετες αυτές επεκτάσεις εντάχθηκαν μετέπειτα στον Ν.4495/17 έτσι ώστε να γίνει μονομερής τροποποίηση σύστασης και πράξη μεταβίβασης σύμφωνα με τις νέες διατάξεις του Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/2020) τμήμα Δ.
Στην παρ.7 του άρθρο 98 αναφέρεται ότι «*Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν.*
Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.»
Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο κοινόχρηστος χώρος pilotis δεν μετρούσε στον πραγματοποιούμενο όγκο (σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).
Αυτό εκτιμάτε ότι σημαίνει πώς οι επεκτάσεις αυτές σε pilotis δεν βρίσκονται εντός του "νομίμου όγκου" οπότε και δεν εμπίπτουν στο άρθρο αυτό και επομένως δεν μπορεί να γίνει μεταβίβαση τους;

Η γνώμη μας είναι ότι ο νόμιμος όγκος είναι από το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη. Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η Pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι.

Η Piloti θεωρείται τμήμα του κτιρίου (και επομένως εντός νόμιμου όγκου) αφού προβλεπόταν στη αρχική άδεια και ανεξαρτήτως αν είχε μετρήσει στον όγκο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την μονομερή σύσταση, για την περίπτωσή σας, είναι η επέκταση να υφίσταται από την ανέγερση της οικοδομής και βέβαιη απόδειξη ότι κατασκευάστηκε εξαρχής για να αποφύγετε μελλοντικές δικαστικές διαμάχες.

2483. Θα ήθελα ένα κτίσμα προ 75 εντός ή εκτός σχεδίου που βρίσκεται στο Πήλιο Μαγνησίας πρέπει να πάω αρχαιολογία αρ.116;

Δείτε τις Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2484. Όταν έχω υπέρβαση ύψους από την άδεια χωρίς υπέρβαση ύψους περιοχής πως το δηλώνω;

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5.» Άρα, με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2485. Όταν έχω δώμα που υπερβαίνει το ύψος της περιοχής πως το δηλώνω;

Εάν η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό και δεν απαιτείται να δηλωθεί υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, από την στιγμή που συντρέχει υπέρβαση του ύψους της περιοχής, θα επιλεγεί στο ΦΚ στο πεδίο ΥΥ το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και θα δηλωθεί στο πεδίο ΥΔ η επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής.

2486. Όταν έχω πολεοδομική παράβαση ελέγχω εάν ανήκει κάπου στις περιπτώσεις για στατικά ή για τεχνική έκθεση ή η πολεοδομική παράβαση εξαιρείται;

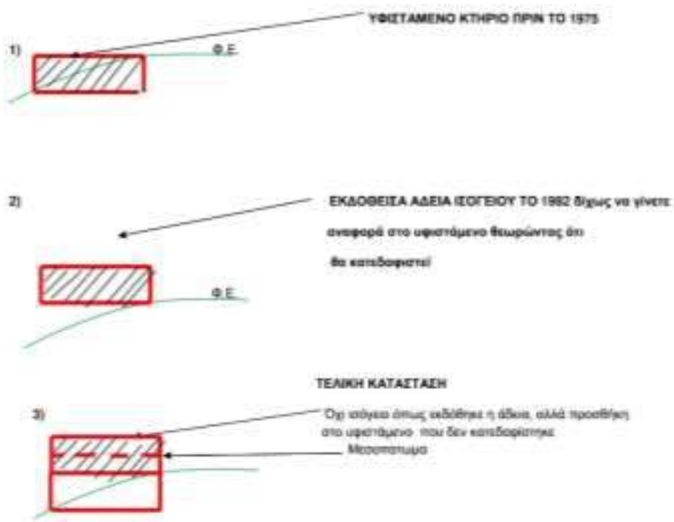
Λογικά εννοείται ότι έχετε παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπές παραβάσεις) σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.*»

Επομένως, απαιτείται να γίνει στατικός έλεγχος των λοιπών παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2487. 1) Θα δηλώσουμε με άδεια ή δίχως άδεια;
2) Από το διώροφο θα αφαιρέσω τα τετραγωνικά της άδειας δεδομένου ότι το ισόγειο έγινε υπερυψωμένο με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μεσοπάτωμα;
Ακολουθεί σχεδιάγραμμα



1) Το εάν θα δηλωθεί στο πεδίο της οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ ή ΌΧΙ θα το κρίνεται εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία που απαιτούνται. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1848.

2) Θα μπορούσαν να αφαιρεθούν εφόσον καλύπτονται από την οικοδομική άδεια, δηλαδή βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου που προβλέπεται βάσει οικοδομικής άδειας.

2488. Ιδιοκτήτρια που έχασε τον άντρα της τον Αύγουστο και αφού έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς πριν περίπου ένα μήνα, επιθυμεί να προχωρήσει σε ρύθμιση των αυθαιρέτων για το οικόπεδο. Οι αυθαιρεσίες όμως είναι κατηγορία 5 και επομένως έχει χάσει την προθεσμία της 30/09. Πως μπορεί να προβεί σε ρύθμιση των αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις πρόσφατες τροποποιήσεις που λέει ότι σε περίπτωση ακινήτων που αποκτήθηκαν κατόπιν κληρονομικής διαδοχής μπορούν για περίπου 1 χρόνο από την αποδοχή να τακτοποιήσουν την υπόθεσή τους. Θα επιλέξω κατ. 5 στο φύλλο καταγραφής; έχει οριστεί κάποια διαδικασία ;

Έχουν γίνει πρόσφατα οι σχετικές προσθήκες της τροποποιημένης νομοθεσίας στο σύστημα αυθαιρέτων και συνεπώς έχει συμπεριληφθεί και η συγκεκριμένη επιλογή. Δείτε σχετικά εδώ.

Πριν προχωρήσετε σε υπαγωγή, η γνώμη μας είναι να συμβουλευτείτε τον συμβολαιογράφο σχετικά με την ημερομηνία αναφοράς που αναφέρει το άρθρο 128 του ν.4759/2020 και αφορά ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής. Δείτε σχετικά εδώ. Έτσι και αλλιώς απαιτείται να αναρτηθεί και έγγραφο δικαιώματος υπαγωγής στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

2489. Δυο αδέρφια έχουν σε όμορα οικόπεδα από μία κατοικία οι οποίες εφάπτονται στο κοινό όριο. Τα υπόγειά τους έχουν αλλάξει χρήση και επιπλέον, έχουν συνενωθεί μεταξύ τους. Πως είναι καλύτερα να προχωρήσω στη ρύθμιση με το ν.4495 : να κάνω από μια δήλωση για κάθε ιδιοκτήτη με τα εμβαδά των ιδιοκτησιών τους ή μία δήλωση για τα όμορα οικόπεδα; Στο Ε9 θα έχουν και οι 2 το ίδιο εμβαδόν για το υπόγειο;

Θα γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο αφού αποτελούν ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Κάθε δήλωση θα περιέχει και την αυθαίρετη συνένωση των υπογείων η οποία θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2490. Η ερώτηση αφορά κάτι παραπλήσιο με την ερωταπάντηση 1945 OmadApant-80_8.4.2019
Τμήμα κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί σε εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου περιοχή στο οποίο κατά την έκδοση της αδείας περιγράφεται ότι έχει απόσταση από ρέμα 20,00μ (όπως επιβαλλόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας) διαπιστώνεται ότι αυτή η απόσταση είναι μικρότερη των 20,00μ .
Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής ρέματος και της οικοδομικής γραμμής (όπου στα μικρά ρέματα οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης).
Το ερώτημα που γεννάται είναι ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή πρασιάς , όπου στο πρόγραμμά καταχώρησης αυθαίρετων παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και σε οδηγεί αυτόματα στην κατηγορία 5 η οποία πλέον μετά την 31-9-2020 δεν επιτρέπεται. Υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία γι' αυτό ;

Η έννοια της οικοδομικής γραμμής υφίσταται μόνο για εντός σχεδίου. Το ακίνητό σας είναι εκτός σχεδίου άρα δεν έχει εφαρμογή η επιβάρυνση με συντελεστή πρασιάς. Αυτό το αναφέρουμε και στην Ε/Α 1945.

2491. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχουν τρία διαφορετικά κτίσματα που ανήκουν κατά 100% πλήρη κυριότητα σε ένα πρόσωπο. Το πρώτο κτίσμα αφορά σε διώροφη κατοικία με υπόγειο που έχει γίνει με άδεια το 98, και τα άλλα δύο είναι ανεξάρτητες ισόγειες κατοικίες προ του 55.
Στην διώροφη κατοικία παρατηρούνται οι εξής αυθαιρεσίες:
Α) Στο ισόγειο έχει αλλάξει το περίγραμμα και έχουν μειωθεί τα τετραγωνικά κατά 2.5 τ.μ. χωρίς να παραβιάζεται η στατική μελέτη. (έχω επισυνάψει και φωτογραφία για την καλύτερη κατανόηση)
Σε αυτή τη περίπτωση πηγαίνει με αναλυτικό και γράφουμε ότι αυτό το κομμάτι δεν έχει υλοποιηθεί;
Β) Υπήρχε φωταγωγός ο οποίος ενσωματώθηκε λειτουργικά στο κτίριο. Αυτό σημαίνει ότι πλέον μετράει στη δόμηση;
Γ) Στο ισόγειο έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, έχει μεταφερθεί σε άλλη θέση η κουζίνα και δεν έχει δημιουργηθεί η τουαλέτα που φαινόταν στην κάτοψη της αδείας και στον όροφο έχει αλλάξει όλη η διαρρύθμιση και η θέση της τουαλέτας.
Σε αυτή την περίπτωση είναι 1 διαφορετική διαμερισμάτωση και αποτυπώνω την κατάσταση ως έχει;
Κατά την μεταβίβαση πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της πολεοδομίας και να αλλάξει η μελέτη μηχανολογικών και ύδρευσης ή/και κάποια άλλη μελέτη;
Δ) Κάποιοι εσωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλώσει προς τα μέσα χωρίς να αλλάζει η δόμηση (από 0,20μ. έχουν γίνει 0,35μ.) Αυτό μπορεί να αναφερθεί με αναλυτικό ή δεν θεωρείται παράβαση;
Ε) έχουν δημιουργηθεί νέα παράθυρα και σχεδόν όλα έχουν αλλάξει θέση και διάσταση! Μπορώ να τα αναφέρω όλα με αναλυτικό;
ΣΤ) Στο κτίριο προ του 55 υπάρχει πλευρά που έχει αποτυπωθεί στην άδεια του 98 με λανθασμένη διάσταση και μεγαλύτερη από την πραγματική. Μπορώ απλά να βάλω τη σωστή διάσταση;
Ζ) Το συνολικό ύψος του κτιρίου είναι ίδιο με της άδειας, αλλά τα ύψη μοιράζονται διαφορετικά στον όροφο και το ισόγειο από ότι στην άδεια. Μπορεί η διαφορά να υπολογιστή με αναλυτικό;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2111.

Β) Αποτελεί παράβαση. Εάν ο φωταγωγός έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση διαφορετικά εάν δεν έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως ΥΔ.

Γ) Οι αλλαγές που αναφέρετε αποτελούν διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και εμπίπτουν στην παρ. 14 του άρθρου 100, το οποίο αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Δ) Δεν θεωρείται υπέρβαση αφού αφορά εσωτερικό του κτιρίου αρκεί να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Ε) Ναι μπορείτε.

ΣΤ) Κατά την γνώμη μας ναι θα μπορούσατε. Επίσης, καλό θα είναι να αναγράψετε και στην τεχνική έκθεση ότι η διάσταση στην άδεια έχει αποτυπωθεί λανθασμένα μεγαλύτερη.

Ζ) Ναι.

2492. Ιδιοκτήτης που έχει στην κατοχή του μεζονέτα με υπόγειο σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει αλλάξει χρήση του υπογείου σε κατοικία προ του 2011. Έχει ενοποιηθεί με τον υπερκείμενο όροφο και δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Στον υπολογισμό της κατηγορίας όπως έχει αναφερθεί και όπως διευκρινίζεται στο νόμο δε θα μετρήσει η εν λόγω επιφάνεια του υπογείου αφού είναι εντός περιγράμματος του κτηρίου και δεν είναι αυτοτελής χώρος σε εντός σχεδίου περιοχή. Ο νόμος όμως στο εδάφιο γγ.) του άρθρου 96 αναφέρει πως θα υπολογιστούν "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές ". Είναι αντιφατικό σε σχέση με τα παραπάνω ή κάτι δεν καταλαβαίνω;

Από την στιγμή που ο χώρος είναι υπόγειος, εντός περιγράμματος του κτιρίου, δεν είναι αυτοτελής και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, η επιφάνειά του δεν θα προσμετρηθεί στη εύρεση του ποσοστού για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την περίπτωση γγ (πλέον είναι η περίπτωση δδ μετά την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου) δείτε την Ε/Α 1744.

2493. Ακίνητο έχει ανεγερθεί με οικ. άδεια του 1972 σε οικόπεδο εκτός σχεδίου τότε. Η άδεια αφορούσε λυόμενο ξύλινο ισόγειο επί βάσεως από σκυρόδεμα, με επιφάνεια 50 μ2 και 20 μ2 βεράντα χωρίς υπόγειο. Στην πράξη έχει γίνει 65 μ2 ισόγειο και 70 μ2 υπόγειο με φέροντα οργανισμό από σκυρόδεμα. Η κατασκευή έχει γίνει πριν το 1983. Σήμερα το οικόπεδο είναι στο σχέδιο, αλλά δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο δεδομένου ότι δεν ισχύει και το άρθρο 25/1337. Το κτίριο έχει τοποθετηθεί σύμφωνα με την άδεια, κρατώντας τις τότε υποχρεωτικές αποστάσεις από τα όρια αλλά με τα σημερινά δεδομένα, τμήμα του είναι εντός προκηπίου. Θα το εντάξω στην κατηγορία 2.
Η ερώτηση είναι η εξής:
Θα το θεωρήσω ότι είναι ολόκληρο αυθαίρετο χωρίς άδεια λόγω διαφορετικού φέροντα οργανισμού από αυτόν της αδείας ή μόνο τα αυθαίρετα τμήματά του;
Αν το θεωρήσω ολόκληρο ως αυθαίρετο, έχω μόνο υπέρβαση δόμησης ή έχω και υπέρβαση κάλυψης και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων (προκήπιο);

Οι αυθαίρετες κατασκευές προ 1983 εντάσσονται στη Κατηγορία 2.

Όταν υπάρχει άδεια για λυόμενο και διαπιστωθεί η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, όπως επισημαίνεται στις επεξηγήσεις του παραρτήματος Α, θεωρείται ότι δεν έχει οικοδομική άδεια. Πόσο μάλλον που στην περίπτωση σας δεν είναι και άρτιο και οικοδομήσιμο το ακίνητο. Άρα, θα θεωρηθεί όλο ως αυθαίρετο.

Όταν επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν επιλέγονται στα ΦΚ οι συντελεστές Υπέρβαση δόμησης, Υπέρβαση κάλυψης, Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων και Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

2494. Κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης 150m2 έχει υπέρβαση ύψους άνω του μεγίστου της περιοχής. Μπορεί να λάβει την μείωση προστίμου των κατοίκων Θράκης για όλα ή για τα πρώτα 70m2 και τα υπόλοιπα χωρίς την μείωση;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*
Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης*.»

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238)*.»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται*

κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. ***Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο****.»*

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*
Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, εάν π.χ. το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες είναι 70 τ.μ., τότε η ΥΥ για τα 70 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1ο ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 80 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2ο ΦΚ).

2495. Παρακαλώ όπως μου απαντήσετε εάν είναι δυνατόν να εκδοθεί βεβαίωση του Ν.4495/17, προκειμένου να γίνει δικαιοπραξία, για αυθαίρετο που έχει υπαχθεί στο Ν. 4014/11 στον οποίο έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή με πλήρη εισαγωγή αρχείων. Στη περίπτωση που δεν μπορεί να γίνει και πρέπει να μεταφερθεί υποχρεωτικά στο Ν. 4495/17, έχουμε κατηγορία 5, οπότε τι γίνεται σ` αυτή τη περίπτωση;

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί σαφής απάντηση και από το Υπουργείο διότι υπάρχει μια διχογνωμία απόψεων.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 1 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσης:*

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν.4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.»

Η Εγκύκλιος 3 για τον ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«*Εν όψει της ενεργοποίησης του ηλεκτρονικού συστήματος για τη διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 στο ηλεκτρονικό σύστημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 30 του Ν.4178/2013 σας αναφέρουμε τα ακόλουθα:*

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ειδικότερα, για πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου, καταρχάς, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου ή και αυτομάτως (όταν γίνει σχετική προσαρμογή στο πληροφοριακό σύστημα) εκδίδεται πράξη υπαγωγής κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4178/2013. Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της ολοκληρωμένης πράξης υπαγωγής δεν καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και εκδίδεται βεβαίωση

πράξης ολοκλήρωσης της υπαγωγής σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί και καταβληθεί. Προσεχώς με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής. Το αίτημα για την μεταφορά των στοιχείων υποβάλλεται χωρίς χρονικό περιορισμό (στα πλαίσια χρονικής ισχύος του Ν.4178/2013) και εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, σε περίπτωση ολοκληρωμένης διαδικασία με τον ν.4014/2011, ήταν αναγκαία η μεταφορά στον ν.4178/2013, σε περίπτωση απαίτησης υποβολής βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013»

Η παρ. 3 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/2011 ή του ν.4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και του παρόντος, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99.»*

Η παρ. 1 γ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.*

…

ββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. ***Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,***

…

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση.»

Η παρ. 6 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 απόφασης «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου» αναφέρει ότι:

«***Μέχρι την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων οι δικαιοπραξίες που πραγματοποιούνται σε ακίνητα που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011 πραγματοποιούνται με έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρούσα και συνοδεύονται από την πράξη υπαγωγής όπως αυτή εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011. Σε αυτή την περίπτωση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού που συνέταξε την ανωτέρω βεβαίωση του ν.4495/2017,***

η δήλωση του ν.4014/2011 μεταφέρεται υποχρεωτικά εντός 60 ημερών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, στις διατάξεις του ν.4495/2017.»

Με βάση την παραπάνω παράγραφο απαιτείται να γίνει μεταφορά. Δυστυχώς, με ότι είναι σε ισχύ μέχρι στιγμής δεν δύναται να πραγματοποιηθεί εάν αυτή εμπίπτει την Κατηγορία 5. Υπάρχει μια πρόταση στο Υπουργείο να υπάρξει σχετική μέριμνα.

2496. Σε οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε όρια οικισμού με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 400τ.μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 400 τ.μ., υπάρχουν τα εξής κτίσματα τα οποία κατασκευάστηκαν όλα χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
1) Διώροφη κατοικία 100 τ.μ. σε κάθε όροφο που κατασκευάστηκε το έτος 1950.
2) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε1 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 1972
3) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε2 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 2005
ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗ. Επειδή υπάρχει κτήριο που κατασκευάστηκε πριν το 1955, μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, ώστε αν δεν παραβιάζονται τα ποσοστά κάλυψης , δόμησης και ύψους, όπως ορίζεται από την παράγραφο δ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4;
ΕΡΩΤΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ. Επειδή δεν πρέπει να παραβιάζεται το πολεοδομικό μέγεθος της δόμησης περισσότερο από 400Χ40%=160τ.μ. πόση πρέπει να είναι η συνολική δόμηση στο οικόπεδο για να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4.
α)Το εμβαδόν της δόμησης όλων των κτισμάτων στο οικόπεδο να μην υπερβαίνει τα 400+160= 560 τ.μ. δηλαδή (100Χ2+ε1+ε2 να είναι μικρότερο ή ίσο από 560τ.μ.) ;
β) Ή οι δύο ισόγειες αποθήκες που είναι αυθαίρετες και πρέπει να υπαχθούν στον νόμο, να έχουν εμβαδόν ε1+ε2 ίσο ή μικρότερο από 160 τ.μ ;

Αν αποδεδειγμένα το κτίριο προϋφίσταται του 1955, θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομικής άδειας.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 23 του ΝΟΚ, κτίριο που προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.

Η αποθήκη εμβαδού ε1 θα υπαχθεί στην Κατηγορία 1 (εφόσον χρησιμοποιείται ως παράρτημα της κατοικίας, διαφορετικά στην Κατηγορία 2, αφού έχει κατασκευαστεί το έτος 1972

Για να υπαχθεί η αποθήκη εμβαδού ε2 στην Κατηγορία 4 θα πρέπει σύμφωνα με το άρθρο 96:

1. (ε1+ε2) < 20% x 400 = 80 τ.μ. (Δόμηση και Κάλυψη) – περίπτωση δα της Κατηγορίας 4 ή
2. (ε1+ε2) < 40% x 400 = 160 τ.μ. και (ε1+ε2) < 250 τ.μ. – περίπτωση δβ της Κατηγορίας 4

Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση (Κατηγορία 4) και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

2497. Σε ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 80,48 τ.μ. και κατασκευής του 1981 πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη τροποποίηση των όψεων, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, διαφορετική διαμερισμάτωση και υπέρβαση δόμησης 10,24 τ.μ. προς το κοινόχρηστο.
Η διαφορετική διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83 όπου την οριζόντια Ι1 την χώρισαν στη μέση με ένα τοίχο γυψοσανίδας δημιουργώντας δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με διαφορετική χρήση η κάθε μία. Σύμφωνα με το άρθρο 99, παρ. η περ. ββ, βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση.; απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου, κάτι το οποίο δεν μου ζητείται από το σύστημα του ΤΕΕ; Αυτό που μπορεί να οφείλεται; Υπάρχει περίπτωση να έχω ερμηνεύσει λάθος τον νόμο;

Στην περίπτωση που δεν δημιουργείται αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση απαιτείται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Στο φύλλο πρόσθετα στοιχεία της δήλωσης γίνεται επιλογή από εσάς για την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου γιατί σύμφωνα με οδηγίες του ΤΕΕ το λογισμικό καταλαβαίνει μόνο τη διαμερισμάτωση. Εσείς πρέπει να ανεβάσετε σε κάθε περίπτωση το αντίστοιχο αρχείο.

Στην περίπτωση που η αύξηση είναι μεγαλύτερη του 10% και επειδή η διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο : (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης τροποποίησης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017).

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης για τις προϋποθέσεις μη απαίτησης της μελέτης στατικής επάρκειας.

2498. Χρειάζεται να μεταφέρω δήλωση αυθαίρετου από τον Ν.4178/13 στον Ν.4495/17. Προκειμένου να ενημερώσω τον ιδιοκτήτη σχετικά με τον χρόνο υποβολής της μελέτης στατικής επάρκειας, διαβάζω στο τέλος της παρ. 'η' του άρθρ..99 του Ν.4495/17. ''Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο Ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.''
Παρακαλώ να διευκρινίσετε αν :
1. Η παράγραφος αυτή αφορά στις δηλώσεις του Ν.4178/13, οι οποίες μεταφέρονται στο Ν.4495/17 ή είναι τροποποίηση του Ν.4178/13 και αφορά στις δηλώσεις, οι οποίες παραμένουν στο Ν.4178/13;
2. Αν εν τέλει αφορά στις μεταφερθείσες δηλώσεις από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17,
2.α) τι θα υποβληθεί κατά την ολοκλήρωση υποβολής των συνοδευτικών αρχείων της δήλωσης, Τεχνική Έκθεση στατικής επάρκειας ή ΔΕΔΟΤΑ;
2.β) η μελέτη στατικής επάρκειας θα υποβληθεί με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του κτιρίου, όπως ορίζεται στην παράγραφο αυτή;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.*». Είναι ξεκάθαρο ότι αφορά δηλώσεις που δεν μεταφέρονται.

Από την στιγμή που η δήλωση θα μεταφερθεί εμπίπτει και ισχύουν οι διατάξεις πλέον του ν.4495/2017, ότι δηλαδή ισχύει και για μια νέα δήλωση του ν.4495/2017, με τα χρονικά περιθώρια που αυτός ορίζει για την υποβολή των δικαιολογητικών.

2499. Παρακαλώ θα ήθελα την βοήθειά σας σχετικά με δήλωση που είχα εντάξει αρχικά στο 4014 και κατόπιν μετάβαση στο Ν4178. Το πρόβλημα υπάρχει σε αυθαίρετες κατασκευές λοιπών παραβάσεων (ημιυπαίθριοι χώροι, ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι κ.α) που παραβιάζουν το προκήπιο. Κατά το Ν4178/13 και έπειτα από διευκρινήσεις, οι παραβάσεις αυτές ακολουθούσαν την κατηγορία του ακινήτου ή αντίστοιχα της Ο.Ι..(είχα θέσει την υπ' άριθμόν 173 ερώτηση, 212,...). Σήμερα ο Ν4495 και έπειτα από την εγκ.2 και τις τροποποιήσεις άρθρων με Ν4758, όλες οι παραβάσεις εντός προκηπίου πέραν των κατ. 1, 2, 3 εντάσσονται στην κατ. 5. α)Στο ακίνητο πρόκειται να εκδοθεί προσθήκη καθ' επέκταση άρα οι δηλώσεις πρέπει να διορθωθούν σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή εφόσον η κατ. 5 αυθαιρεσιών είναι ανενεργή; β)Τι γίνεται στην περίπτωση που πρέπει να γίνει δικαιοπραξία σε ακίνητο που οι αυθαιρεσίες του είναι κατ. 5 και έχουν ενταχθεί στο Ν4014; Ποια η τύχη αυτών των κτιρίων;

Αρχικά, η γνώμη μας είναι ότι ίσχυε για την κατηγοριοποίηση των λοιπών παραβάσεων για τον ν.4178/2013, ισχύει και για τον ν.4495/2017. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2404)

α) Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτό θα ήταν παράλογο εάν το απαιτούσε ο νόμος.

β) Δείτε την Ε/Α 2495.

2500. Έχω βάλει στο Ν.4495/2017 ένα αυθαίρετο ισόγειο διαμέρισμα. Ο ιδιοκτήτης μου είπε ότι είναι προ 1982 και βιαζόταν να πληρώσει το πρόστιμο πριν πάρει το χαρτί της ΔΕΗ για την πρώτη ηλεκτροδότηση. Αφού όμως πήρε το χαρτί και μου το έφερε διαπίστωσα ότι είναι προ 75. Η δήλωση είναι σε υπαγωγή. Παρότι άλλαξα την κατηγορία από 2 σε 1, στα δικαιολογητικά μου ζητάει τα δικαιολογητικά της κατηγορίας 2. Πως μπορεί να διορθωθεί αυτό; Δεν επιθυμούμε επιστροφή χρημάτων για τη διαφορά του προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας.

Για την Κατηγορία 1 και την Κατηγορία 2 υποβάλλονται τα ίδια δικαιολογητικά.

Για την επιστροφή χρημάτων έχει εφαρμογή η ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035 (ΦΕΚ Β΄ 916/2018) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η διαδικασία αφορά αρχικά δηλώσεις του ν.4178/13. Για αυτές του ν.4495/17 θα υπάρξει σύντομα αντίστοιχη ανακοίνωση του ΤΕΕ.

2501. Σε Οικοδομή με υπόγειο, 2 ισόγεια καταστήματα και 2 διαμερίσματα Α ορόφου υπάρχουν αυθαιρεσίες διαμερισμάτωσης και στο ισόγειο και στον Α όροφο, όπως και αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ) και στο ισόγειο και στον Α όροφο. Στο υπόγειο υπάρχει αυθαιρεσία Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ. Επίσης στον περιβάλλον χώρο υπάρχουν αυθαιρεσίες ερώτηση μου αφορά ως προς την υπαγωγή. Η οικοδομή είναι οικογενειακή αλλά έχουν γίνει συμβόλαιο οριζόντιας ιδιοκτησίας για υπόγειο-ισόγειο και Α όροφο. Τα αδέρφια (3) και οι γονείς (1) είναι σύμφωνοι για να δηλωθούν οι αυθαιρεσίες, δεδομένου όμως ότι για κάθε ακίνητο υπάρχει συμβόλαιο ξεχωριστό και για να αποφύγω την διαδικασία ξεχωριστών δηλώσεων μπορώ να κάνω μία δήλωση για όλη την οικοδομή (με τα ανάλογα ποσοστά των συνιδιοκτητών), έτσι ώστε να συμπεριλάβω και τις αυθαιρεσίες του περιβάλλον χώρου ή θα πρέπει για κάθε οριζόντια ξεχωριστά (δηλ 3 δηλώσεις) και μία για τον περιβάλλον χώρο;

Σύμφωνα με την παρ. α του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αίτηση δύναται να γίνεται για το σύνολο των αυθαιρέτων στο όλο οικόπεδο (δηλαδή μια κοινή δήλωση για όλα). Αρκεί η δήλωση να μην αφορά Κατηγορία 1 διότι η υπαγωγή τότε υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση αυτή της κοινής δήλωσης τα ποσοστά δύναται να υπολογιστούν για το σύνολο του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα). Δηλαδή αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης σαν να ήταν μία ενιαία ιδιοκτησία.

2502. Στο άρθρο 83 του Ν.4759/20 που αντικαθιστά το Αρ. 106 του 4495 στις παρ. ββ)ii και iii (στατική εξάρτηση κατασκευών) μιλάει για άμεση κατεδάφιση του τμήματος που δεν πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις;
Γιατί το αρ. 106 όπως ίσχυε με την αντικατάστασή του από τον Ν.4546 ήταν σαφέστερο, μιλούσε για μελλοντική καθαίρεση ανάλογα προφανώς με την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ακινήτου.
Και αν το ακίνητο ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 με οριστική εξαίρεση , πιο το νόημα;

Σωστά. Οι περιπτώσεις ββ-i και ββ-ii αφορούν άμεση κατεδάφιση του τμήματος.

Προφανώς στην περίπτωση Κατηγορίας 4 ισχύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Αυτό που μπορούμε να σκεφτούμε για το νόημα είναι καθαρά το οικονομικό σκέλος.

2503. Έχω περίπτωση κτηρίου με περαιωμένη υπαγωγή στον Ν.4178/2013 και έχω ανεβάσει όλα τα δικαιολογητικά. Στο ΔΕΔΟΤΑ είχε βγει Κατηγορία Δομικής Κατάταξης: Υψηλή. Σύμφωνα λοιπόν με το Άρθρο 1 του ΦΕΚ 1643Β /2018 θα πρέπει κατά την συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτηρίου να υποβάλω και Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Ωστόσο στο Άρθρο 2 αναφέρει ορισμένες εξαιρέσεις χωρίς να διευκρινίζεται αν οι εξαιρέσεις αυτές αφορούν μόνο σε όσα αυθαίρετα υπάγονται στον Ν.4495 ή περιλαμβάνει και αυτά του Ν.4178 όπως το δικό μου.
Η δική μου γνώμη είναι ότι οι εξαιρέσεις αφορούν και τα ακίνητα του Ν.4178, καθώς στο Άρθρο 1 αναφέρονται όλες οι περιπτώσεις που απαιτείται ΜΣΕ (και για τον 4178 και για τον 4495) ενώ στο Άρθρο 2 αναφέρονται γενικά οι εξαιρέσεις (επομένως θεωρώ ότι θα είναι και για τον 4178 και για τον 4495). Ποια είναι η γνώμη σας; Μπορώ να χρησιμοποιήσω τις εξαιρέσεις;

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας (Ε/Α 2362), θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής

Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, εκτός εάν ικανοποιείται μία μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεως της της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2504. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, εκδόθηκε οικοδομική άδεια για τριώροφη με υπόγειο όμως ο φάκελος μελετών έχει καταστραφεί. Καλούμαι για «βεβαίωση μεταβίβασης» της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου. Ως αυθαίρετες κατασκευές εντοπίζονται κυρίως η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατάστημα, η κατασκευή νέας πρόσβασης από την οδό και πιθανότατα η επέκταση του υπογείου κάτω από τον ακάλυπτο χώρο.
Ποια από τις παρακάτω υποθέσεις είναι η ορθή διαδικασία για να καταστεί δυνατός ο έλεγχος της νομιμότητας;
1. Ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση του συνόλου του κτηρίου σύμφωνα με παρ στ,γγ αρθ.98 Ν4495/17;
Θα πρέπει να ληφθεί σημαντικά υπόψη πως στις οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν υπάρχει καμία πιθανότητα πρόσβασης αφού αντιμετωπίζω επιθετικές συμπεριφορές από τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η αποτύπωση των οριζόντιων ιδιοκτησιών όπως προβλέπεται.
2. Μερική ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να μεταβιβαστεί σύμφωνα πάλι με την παρ στ,γγ αρθ.98;
Βασιζόμενος δηλαδή, στην Εγκ2 όπου αναφέρεται "Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών"; Αναρωτιέμαι όμως πως θα πραγματοποιηθεί η σύνταξη του Διαγράμματος Κάλυψης εφόσον δεν υπάρχουν στοιχεία για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες.
ή 3. Υπαγωγή της οριζόντιας ιδιοκτησίας στις διατάξεις της παρ.2 αρθ 96 (κατηγορία 2) ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής;
Αν ναι, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:
Δηλώνεται "Χωρίς οικοδομική άδεια" ή "με άδεια"; (παρ.1, παράτημα Α, Ν4495/17)
Αν δηλωθεί "με άδεια" -αφού έχει εκδοθεί η άδεια- πως υπολογίζονται τα ποσοστά υπέρβασης Κάλυψης / Δόμησης / Πλάγιες αποστάσεις κλπ;

Δείτε τις Ε/Α 1734, 1807, 1857 και 2062.

Λόγω υπαγωγής την Κατηγορία 2, ίσως η καλύτερη λύση θα ήταν να προχωρήσετε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας (δηλαδή να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας), αφού σε αυτή την περίπτωση θα υποβληθεί μόνο κάτοψη. Προφανώς θα συνταχθεί και τοπογραφικό για το συμβόλαιο μεταβίβασης.

2505. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή, ωστόσο ο ιδιοκτήτης του ισογείου έχει προβεί στην αυθαίρετη οριζόντια επέκταση της κατοικίας του προς τον υποχρεωτικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το συμβόλαιο επί του ακαλύπτου υπάρχουν τρείς συνιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 33%. Το πρόστιμο επιβάλλεται κ στους 3 συνιδιοκτήτες ή μόνο στον ιδιοκτήτη που έχει προβεί στην επέκταση της οικίας του.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο από έκθεση αυτοψίας της ΥΔΟΜ αυτό επιβάλλεται στον φερόμενο ιδιοκτήτη, που προφανώς θα είναι ο ιδιοκτήτης του ισογείου που η ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί στον ακάλυπτο.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο λόγω τακτοποίησης, θα πρέπει για να μπορέσει να υποβληθεί δήλωση στον ν.4495/2017 να ισχύει ότι η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, οπότε σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των άλλων δύο συνιδιοκτητών . Σε αυτή την περίπτωση πρέπει ο ιδιοκτήτης του ισογείου να καταβάλει το πρόστιμο.

Διαφορετικά, εάν δεν υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής απαιτείται η συναίνεση άνω του 50 % των συνιδιοκτητών. Ο νόμος δεν αναφέρει σε τέτοιες περιπτώσεις (κατασκευές ναι μεν σε κοινόχρηστο τμήμα αλλά που στην πράξη αποτελούν επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας) ποιος πρέπει να καταβάλει το πρόστιμο. Η γνώμη μας είναι ότι και σε αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος του ισογείου θα πρέπει το καταβάλει.

2506. Σε κατάστημα που κατασκευάσθηκε σε πολυκατοικία με οικ. άδεια του 1986, το προβλεπόμενο πατάρι κατασκευάσθηκε, εξ αρχής, σε στάθμη υψηλότερη της προβλεπόμενης κατά 0,4μ, εντός του όγκου του καταστήματος χωρίς μεταβολή του συνολικού ύψους της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος. Επί πλέον η προβλεπόμενη σκάλα πρόσβασης στο πατάρι κατασκευάσθηκε σε άλλη θέση και με διαφορετική μορφή, πάντα εντός του όγκου του καταστήματος.
Οι αυθαιρεσίες αυτές εντάσσονται στον Ν4495/17 σαν λοιπές παραβάσεις, με σύνταξη προϋπολογισμού, ή επειδή ευρίσκονται εντός του όγκου του καταστήματος, ο οποίος δεν μεταβλήθηκε, δεν αποτελούν παράβαση σαν εσωτερικές διαρρυθμίσεις;

Μπορείτε είτε να κάνετε υπαγωγή και να υπολογίσετε το πρόστιμο με αναλυτικό είτε να γίνει ενημέρωση της άδειας και να υποβληθούν οι τροποποιούμενες μελέτες (εφόσον οι αλλαγές είναι σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας).

2507. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, στεγάζεται βιοτεχνική μονάδα εμπορίας ξυλείας. Στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου υπάρχει ξύλινο σπίτι προς πώληση. Μας ενημέρωσαν ότι υπάρχει τιμολόγιο αγοράς του «εμπορεύματος» από την επιχείρηση προ 15ετίας και παράλληλα είναι περασμένο όλα αυτά τα χρόνια στον κατάλογο αποθεμάτων (δηλαδή στα αγαθά προς πώληση) της επιχείρησης. Επισημαίνω ότι δεν είναι, εννοείται, συνδεδεμένο με ρεύμα, νερό κτλ και επίσης δεν είναι εσωτερικά διαμορφωμένο...είναι όντως δλδ παρατημένο εδώ και 15 χρόνια, δεδομένου ότι δεν έχει πωληθεί. Υπάρχει πρόβλεψη για τέτοιες περιπτώσεις; Είναι δυνατόν, με όλα αυτά που σας περιέγραψα, να το προβλέψουμε για την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης;
Φαντάζομαι ότι κάτι αντίστοιχο θα συμβαίνει και στις εταιρείες πώληση προκάτ κατοικιών, που έχουν στημένα στον εκθεσιακό τους χώρο μέχρι και δέκα κατοικίες προς δειγματισμό και πώληση.

Σύμφωνα με την παρ. 17 του άρθρου 2 του ΓΟΚ85:

«*Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:*

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.»

Η περίπτωσή σας, κατά την γνώμη μας, δεν μεταπίπτει στον παραπάνω ορισμό, δηλαδή δεν έχει μετατραπεί σε εγκατάσταση με μόνιμη εξάρτηση από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίσταται και συνδέεται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετεί παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων κ.λπ.

Επομένως, αφού δεν έχει λειτουργική οντότητα κτιρίου και αφού πρόκειται για μονάδα βιοτεχνική με τιμολόγια για την συγκεκριμένη κατασκευή θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί μιας και είναι αντικείμενο προς πώληση που μπορεί να μεταφέρεται σε οποιαδήποτε θέση προς προβολή.

2508. Θέλω να εκδώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση διαμερίσματος στον Α όροφο πολυκατοικίας το οποίο αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Στο διαμέρισμα δεν υπάρχουν υπερβάσεις εκτός του ότι η στάθμη της οροφής του από τα +6,00μ που φαίνεται στην ΟΑ είναι στα +7,00μ λόγω ανύψωσης της στάθμης του υπογείου της οικοδομής κατά +1,00μ. Η στάθμη της οροφής του διαμερίσματος όπως είναι σήμερα (+7,00μ) βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Μπορώ να εκδώσω την βεβαίωση θεωρώντας ότι ο έλεγχος γίνεται μόνο στην οριζόντια ιδιοκτησία, η πρέπει να γίνει τακτοποίηση. Αν πρέπει να γίνει τακτοποίηση με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 πως θα υπολογίσω τα μεγέθη για του αναλυτικού προϋπολογισμού αφού οι εργασίες από τις οποίες προκύπτει η υπέρβαση έγιναν σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία (στο υπόγειο υπάρχουν και διαμερίσματα). Αν έχει γίνει τακτοποίηση της υπέρβασης του ύψους του υπογείου από τους ιδιοκτήτες του μπορώ να θεωρήσω ότι δεν χρειάζεται να προβώ κι εγώ σε τακτοποίηση για την ίδια υπέρβαση, αναφέροντας τον Α/Α της τακτοποίησης.

Από την στιγμή που το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από την εγκεκριμένη θα πρέπει πρώτα να γίνει τακτοποίηση και μετά να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Γνώμη μας είναι ότι η υπέρβαση ύψους πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία». Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο. Η καλύτερη λύση θα ήταν να αντιμετωπιστεί συνολικά με μια κοινή δήλωση εάν υπάρχει και η σχετική συναίνεση.

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση και από την στιγμή που η οροφή του διαμερίσματός σας είναι σε στάθμη που δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το τι θα συμπεριληφθεί στον αναλυτικό προϋπολογισμό είναι ένα ερώτημα που ούτε ο νόμος αλλά ούτε και κάποια εγκύκλιος δίνει απάντηση. Μια λογική προσέγγιση θα ήταν να θεωρήσετε ότι το ύψος του διαμερίσματός σας έχει μεγαλώσει κατά 1 μέτρο και να υπολογίσετε το κόστος κατασκευής των τοιχοποιιών όλης της κάτοψης του διαμερίσματος για υπερύψωσή τους κατά 1 μέτρο.

2509. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου (αλλά εντός ζώνης) επιφάνειας 4500τμ, εκδίδεται το 1985 οικ. άδεια (ΟΑ) για κτίριο κατοικίας (τύπου μεζονέτας) με υπόγειο, επιφάνειας συνολικά 190τμ. Αργότερα ο ιδιοκτήτης προχωρά σε συμβολαιογραφική κατάτμηση και πώληση 500τμ γηπέδου σε όμορο ιδιοκτήτη, με το γήπεδο πλέον 4 στρέμματα, να εξακολουθεί να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δόμηση <200τμ. Στο κτίριο διαπιστώνονται σήμερα διάφορες αυθαιρεσίες και τύπου ΥΚ/ΥΔ.
Αν ληφθεί υπόψη το παράρτημα Α του Ν4495/17, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές επί του γηπέδου να θεωρηθούν Χωρίς Οικοδομική Άδεια, λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης. Αυτό αυτομάτως τις θέτει σε κατηγορία 5 και αδυναμία ένταξης στον 4495.
Από την άλλη στο γήπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια και το μέγεθος των παραβάσεων θα επέτρεπε την ένταξή τους στην Κατηγορία 4, αν δεν υπήρχε το θέμα της μεταγενέστερης κατάτμησης. Ποια η άποψή σας αναφορικά με το ποια κατηγορία αυθαιρέτων θα πρέπει να επιλεγεί;

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Στο παράρτημα Α αναφέρει ξεκάθαρα ότι όταν το γήπεδο είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης, με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια, επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, το οποίο αυτομάτως οδηγεί στην Κατηγορία 5 (δεν μπορεί να επιλεγεί Κατηγορία 4 στο σύστημα όταν επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας).

Σίγουρα για την περίπτωσή σας η παραπάνω διάταξη είναι άδικη αλλά το ίδιο ισχύει και για άλλες περιπτώσεις.

2510. Κτίσμα (Α) με χρήση κατοικίας προ του 55 διαστάσεων 10*12, κόπηκε το 1997 και έμεινε περίγραμμα 10*10. Μάλιστα εντός αυτού του περιγράμματος 10*10 δημιουργήθηκε και Η/Υ χώρος. Θεωρείται αυθαιρεσία; ΑΝ ναι πώς θα δηλωθεί στο σύστημα; Η παλαιότητα είναι προ του 1975 αλλά δεν μπορεί να συνδυαστεί με κατηγορία 4. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; (τα κατακόρυφα φορτία μειώθηκαν αλλά προφανώς μεταβλήθηκε ο στατικός φορέας)
Στο ίδιο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα (Β) που βρίσκεται εκτός της Ρ.Γ. για αρκετά μέτρα. Προφανώς δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου και φυσικά να φανεί ότι το υπόλοιπο είναι εκτός; Αν ναι ποια τετραγωνικά θα δηλωθούν; Όλα ή αυτά που βρίσκονται εντός οικοπέδου; Μπορεί να γίνει συμβόλαιο μεταβίβασης; Μπορεί να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ για το (Α) με το πρόβλημα που δημιουργεί το κτήριο (Β) και αν ναι με ποιον τρόπο; Είναι υποχρεωτικό να είναι όλα τα κτήρια τακτοποιημένα στο οικόπεδο για ΕΕΔΜΚ σε ένα από αυτά που είτε είναι νόμιμο είτε έχει τακτοποιηθεί; (Οικόπεδο ενός ιδιοκτήτη χωρίς κάθετες ή οριζόντιες).
Παρατήρηση: Το κτήριο (Β) κατασκευάστηκε μετά το ρυμοτομικό σχέδιο, δεν τίθεται δηλαδή θέμα εκ των υστέρων ρυμοτόμησης.

Το ερώτημα είναι εάν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Δείτε και Ε/Α 771 και 1779.

Επειδή οι εργασίες έγιναν το 1997, αυτό οδηγεί στην Κατηγορία 5, που με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή πλην των περιπτώσεων που αναφέρει το άρθρο 237 του ν.4782/2021.

Σχετικά με το κτίσμα (Β), η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89 ή όλο το κτίριο (Β) εφόσον δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

ΕΕΔΜΚ μπορεί να εκδοθεί μόνο για το κτίριο (Α) εφόσον όλες οι αυθαίρετες κατασκευές εντός του οικοπέδου, το οποίο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία, έχουν τακτοποιηθεί.

2511. Σε περίπτωση αναγκαστικής μεταβίβασης ακινήτου ή τμήματος ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών σε οικοδομή, δυνάμει και σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης ή άλλου εκτελεστού τίτλου, είναι υποχρεωτική η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μη ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο;

Η παρ. 1 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«*Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.* ***Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.***»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Με την παρ.1 καθίσταται υποχρεωτική, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού.*
Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι της δικαιοπραξίες εν ζωή που συνάπτονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν ενοχικού χαρακτήρα σύμβαση σε ακίνητο (μίσθωση, χρησιδάνειο, προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου με παράδοση της νομής) δεν απαιτείται για τη σύναψη της δικαιοπραξίας, η προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού.
Η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 83, αφορά και της ανώμαλες δικαιοπραξίες που έχουν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση, όπου κατά την μεταγραφή της σχετικής αποφάσεως πρέπει να προσκομίζεται και η σχετική δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι.

2512. Πως γίνεται ο υπολογισμός της κατηγορίας 4;

Με βάση όσα αναφέρονται στο άρθρο 96 και στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το παραπάνω άρθρο.

Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 2496.

2513. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης και κάλυψης;

Το ερώτημά σας είναι λίγο γενικό. Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής. Εννοείται πως γίνει ο υπολογισμός για μια νέα άδεια σύμφωνα με τον ΝΟΚ ή για την διαδικασία τακτοποίησης;

2514. Σε κτίσμα μετράω και βρίσκω το εμβαδόν μεγαλύτερο αλλά εντός ανοχών 2% που δίνει η βεβαίωση πρέπει να το γράψω στην τεχνική έκθεση (για να είναι σωστά γραμμένο και στην ΔΕΗ στο δήμο κλπ); γραφώ το σημερινό εμβαδόν κ η διαφορά που προκύπτει από την άδεια γράφω ότι προκύπτει λόγο ανοχών ή δεν το αναφέρω καθόλου;

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:*

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Κατά την γνώμη μας, θα αναφέρετε το εμβαδόν βάσει οικοδομικής άδειας αγνοώντας τελείως την διαφορά που βρίσκεται εντός ανοχών. Διαφορετικά, κάθε φορά που θα έκανε αυτοψία κάποιος συνάδελφος θα έπρεπε να αλλάζει το εμβαδόν.

2515. Σχετικά με το άρθρο 88 και το άρθρο 96, επειδή υπάρχουν αρκετές αναντιστοιχίες μεταξύ του νόμου και της εγκυκλίου 2 καθώς και δυσκολία στην ερμηνεία τους, τουλάχιστον για εμένα, θα ήθελα κάποιες διευκρινίσεις.
1. Στο σώμα του νόμου αναφέρεται ότι οι Η/Υ χώροι για τους οποίους ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΤΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843/2010 που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό 40-40-20 συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαιρεσιών, παίρνουν οριστικά εξαίρεση από κατεδάφιση, και όσοι υπερβαίνουν αυτό το ποσοστό τότε με πληρωμή παραβόλου 100€ και υπαγωγή στον 4495 παίρνουν και αυτοί οριστική εξαίρεση. Η εγκύκλιος 2 όμως αναφέρει ότι το παράβολο των 100€ το πληρώνουν οι Η/Υ που δεν υπερβαίνουν το 40-40-20. Τι ισχύει τελικά; Μπορεί ένας Η/Υ που υπερβαίνει το 40-40-20 να υπαχθεί με το παράβολο των 100€ και να πάρει οριστική εξαίρεση; Απ' ότι καταλαβαίνω, σύμφωνα και με την 2468 Ε/Α σας η οποία παραπέμπει στην Ε/Α 1923, ακόμα και με υπέρβαση των παραπάνω ποσοστών υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής. Παρατήρηση: Λογικά εκ παραδρομής στην Ε/Α 2468 στο 1) αναφέρετε άρθρο 99 ενώ είναι άρθρο 88.
2. Με τι συγκρίνω αυτά τα ποσοστά; Ας μην ξεχνάμε ότι με τον 3843 ρυθμίζαμε και πυλωτές που δεν είχαν ποσοστά και δεν υπήρχαν Ο.Ι. σε κάποια σύσταση. Δεν ήταν λίγες οι φορές που είτε μια οικοδομή είχε σύσταση Ο.Ι. αλλά δεν προβλεπόταν κάτι για μελλοντικά διαμερίσματα στην πυλωτή είτε υπήρχαν οικοδομές ενός ιδιοκτήτη χωρίς σύσταση που είχαν κλείσει την πυλωτή. Επειδή ο νόμος στο συγκεκριμένο άρθρο δεν αναφέρει κάτι για αναλογία του διαμερίσματος για τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης των ποσοστών, ούτε αναφέρεται αποκλειστικά σε Η/Υ, μπορείτε σας παρακαλώ να ερμηνεύσετε με ποιον τρόπο ελέγχεται αυτό το ποσοστό, είτε αφορά πυλωτή είτε αφορά Η/Υ σε διαμέρισμα Ο.Ι;
Στον νόμο αναφέρεται γενικά περί υπέρβασης του 40-40-20 σύμφωνα με την άδεια.
3. Στο άρθρο 96 και συγκεκριμένα στην εγκύκλιο 2, αναφέρεται: «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»
Καταλαβαίνω ότι όταν ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΙΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843 τότε αυτοί οι χώροι δεν μετράνε καθόλου στον υπολογισμό για το ποσοστό, άρα θα είναι πάντα κατηγορία 4. Σωστά ερμηνεύω τον νόμο; (Φυσικά υπάρχει

περίπτωση στην Ο.Ι. να υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες που είναι κατηγορία 5). Επίσης εδώ αναφέρεται ΜΟΝΟ σε Η/Υ. Άρα οι πυλωτές που ρυθμίστηκαν με τον 3843 συνυπολογίζονται για τον υπολογισμό του ποσοστού;
4. Στο άρθρο 96 στο σώμα του νόμου αναφέρεται το εξής: «Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013»
Εδώ παρατηρώ ότι δεν αναφέρεται πουθενά ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ, οπότε κάνει ο νόμος κάποιον διαχωρισμό για τους Η/Υ που περαιώθηκε η διαδικασία και για αυτούς που δεν περαιώθηκε;
Επίσης, επειδή υπάρχει διχογνωμία μεταξύ των συναδέλφων για το τι σημαίνει αυτό το 80% μπορείτε να το εξηγήσετε με ένα παράδειγμα για Ο.Ι. ΚΑΙ με άλλες αυθαιρεσίες πλην ρυθμισμένου Η/Υ;
Κάποιοι συνάδελφοι θεωρούν ότι αφαιρούμε από τον Η/Υ το 80% που αναλογεί στην δόμηση της Ο.Ι σύμφωνα με τα τετραγωνικά οικοπέδου που της αναλογούν επί τον συντελεστή δόμησης. Και έτσι τα υπόλοιπα τετραγωνικά του Η/Υ συνυπολογίζονται, μαζί με τυχόν άλλες αυθαιρεσίες, για έλεγχο του 40-40-20.
Άλλοι συνάδελφοι θεωρούν ότι το 40% για δόμηση και κάλυψη απλά γίνεται 80% για αυτούς τους Η/Υ, χωρίς να είναι ξεκάθαρο πως αθροίζονται τυχόν άλλες αυθαιρεσίες.
Μπορείτε σας παρακαλώ να το εξηγήσετε;
5. Τέλος, σε πολυκατοικία με πολλούς ρυθμισμένους Η/Υ χώρους, με περαιωμένη διαδικασία, η οποία οικοδομή θα ενταχθεί στον 4495 για άλλες αυθαιρεσίες (ύψος, μετακίνηση, όψεις), πόσα παράβολα των 100€ πρέπει να πληρωθούν; Από ένα για κάθε ρύθμιση που είχε γίνει; Ένα για όλα; Ή αν δεν υπάρχει υπέρβαση του 40-40-20 κανένα;
Έχουμε πελάτες που έχουν κάνει ρύθμιση με τον 3843 και δεν ξέρουμε με ποιον τρόπο και αν μπορούν να πάρουν οριστική εξαίρεση.

1. Η γνώμη μας ακόμη και σήμερα είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1923 η οποία και έρχεται σε αντίθεση με τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 (Εκ παραδρομής αναγράφηκε άρθρο 99 αντί για 88 στην Ε/Α 2468).

Άρα, εάν έχουμε αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης σύμφωνα με τον .ν.3843/10 και ισχύει ότι:

- δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και
- δεν βρίσκονται εντός προκηπίου,

εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση χωρίς καμία περαιτέρω ενέργεια.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780). Διαφορετικά, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στον ν.3843/2010.

Ο έλεγχος της Κατηγορίας 4, σύμφωνα με τον ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως αναφέρει η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 εάν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 4 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση).

2. Η σύγκριση γίνεται με ότι θα συγκρίναμε και για μια δήλωση του ν.4495/2017 για να βρούμε τα ποσοστά υπέρβασης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση ή οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σε κοινόχρηστους χώρους (όπως π.χ. το κλείσιμο της Πιλοτής και η μετατροπή της σε κατοικία) η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας

3. Τακτοποιημένοι ημιυπαίθριοι χώροι με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δεν συνυπολογίζονται για τον έλεγχο των ποσοστών της Κατηγορίας 4. Το αν θα είναι Κατηγορία 4 ή 5 εξαρτάται και από τις άλλες αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο εξεταζόμενο ακίνητο. Εάν π.χ. υπάρχουν αυθαιρεσίες που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 τότε και οι τακτοποιημένοι Η/Χ θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 προφανώς.

Η Πιλοτή κατά την γνώμη μας, που έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο, θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

4. Ο νόμος 4495/2017 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«*Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, **καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής***.»

Άρα, για τους Η/Χ που ρυθμίζονται με τον ν.4495/2017 (δεν έχουν υπαχθεί δηλαδή σε κάποιον προηγούμενο νόμο) θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνειάς τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για τους Η/Χ που έχουν τακτοποιηθεί με κάποιον από τους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4:

- Όλη η επιφάνειά τους, στην περίπτωση που αυτή δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη) σύμφωνα με τον νόμο. Στην περίπτωση που την υπερβαίνει, θα προσμετρηθεί η επιπλέον του 80% της δόμησης επιφάνεια. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί σε μια Ο.Ι. είναι 40 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 20 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (40 x 80% = 32 τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 35 τ.μ., τότε θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με 35 – 32 = 3 τ.μ.
- Όλη η επιφάνειά τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019. Η διατύπωση της Εγκυκλίου είναι σαφής. Βέβαια το κατά πόσο μπορεί να τροποποιεί τον νόμο είναι ένα ζητούμενο.

5. Η απάντηση θα δοθεί από το πόσες δηλώσεις του ν.4495/2017 θα κάνετε και πόσες από αυτές αφορούν ιδιοκτησίες που έχουν ρυθμιζόμενους χώρους με τον ν.3843/10. Εάν π.χ. υποβάλλετε μία δήλωση του ν.4495/2017 για όλο το ακίνητο θα πληρωθεί ένα παράβολο 100 €, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την οριστική εξαίρεση των χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον ν.3843/10.

2516. Σε ακίνητο με υπερβάσεις που υφίστανται προ του 1982 και υπερβάσεις προ του 1992 θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την επιλογή Κατηγορίας έχω τα εξής δεδομένα.
1) αυθαιρεσίες με χρόνο κατασκευής προ 31-12-1982 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 2 ανεξαρτήτως ποσοστού υπέρβασης και
2) αυθαιρεσίες μετά το 1982 και προ του 1992 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 4 ή 5 έπειτα από έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον προσδιορισμό Κατηγορίας της δεύτερης ομάδας αυθαιρεσιών (προ 1992) συγκρίνουμε τα συνολικά μεγέθη των αυθαιρεσιών (1+2) με τον σ.δ. του ακινήτου ή μόνο τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 31/12/1982. Διότι στην πρώτη περίπτωση έχουμε κατηγορία 5 ενώ στην δεύτερη Κατηγορία 4.
Γνωρίζω πως το Άρθρο 96 αναφέρει πως για τον προσδιορισμό της κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές επί του ακινήτου χωρίς να δίνεται περαιτέρω διευκρίνηση για αφαίρεση επιφανειών σε αυθαιρεσίες των κατηγοριών 1,2,3. Δεν φαίνεται όμως λογικό στο ίδιο ακίνητο μεγάλα τμήματα κτιρίου να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης λόγω χρόνου κατασκευής (προ 1982), ενώ μικρές υπερβάσεις δόμησης που κατασκευάστηκαν μετά το 1983 να συνυπολογίζονται για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης με τα εμβαδά ευμενέστερων κατηγοριών και εν τέλει να υπάγονται στην κατηγορία 5.

Δείτε την Ε/Α 1735. Η γνώμη μας είναι ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της Κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

2517. Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής ρέματος και της οικοδομικής γραμμής (όπου στα μικρά ρέματα οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης) και η απόσταση της οικοδομικής γραμμής λαμβάνεται στα 10,00μ για τα εντός οικισμού και για τα εντός σχεδίου ακίνητα και 20,00μ για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα .
Το ερώτημα που γεννάται είναι ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή πρασιάς, όπου στο πρόγραμμά καταχώρησης αυθαίρετων παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και σε οδηγεί αυτόματα στην κατηγορία 5 η οποία πλέον μετά την 31-9-2020 δεν επιτρέπεται.
Υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία γι' αυτό ;
Μήπως έπρεπε να χρεώνεται ως παράβαση πλάγιων ορίων ;
Ειδικά για τα εντός οικισμού ακίνητα ή και ακόμη περισσότερο για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα όπου η έννοια του προκηπίου δεν εφαρμόζεται σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 του Ν.4067/2012 όπου αναφέρεται ότι :
2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,
70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1945, η επιβάρυνση με τον συντελεστή πρασιάς αφορά μόνο τις εντός σχεδίου περιοχές, όπου υπάρχει η έννοιας της οικοδομικής γραμμής, στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Η απόσταση των 10 μέτρων αφορά την απόσταση δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 και δεν καθορίζει την οικοδομική γραμμή η οποία ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Παλαιότερα, που ήταν σε ισχύ το άρθρο 6 του Κτιριοδομικού η απόσταση των 10 μέτρων αφορούσε την απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές.

Άρα, σε εντός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, δεν μπορεί να τακτοποιηθεί διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Εκτός, εάν βρίσκεται πέρα της οικοδομικής γραμμής λιγότερο από 20 εκατοστά ή εμπίπτει σε μία από τις εξαιρέσεις του άρθρου 237 του ν.4782/2021.

Σε περίπτωση εκτός σχεδίου ακινήτου δεν εφαρμόζεται ούτε συντελεστής πλάγιας απόστασης ούτε προκηπίου για την απόσταση από το ρέμα. Η αυθαίρετη κατασκευή είτε μπορεί να τακτοποιηθεί είτε όχι με βάση τα όσα αναφέρει η περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89.

Π.χ. σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή σε απόσταση 2 μέτρα από τις γραμμές όχθης μικρού μη οριοθετημένου ρέματος, δύναται να γίνει υπαγωγή και δεν απαιτείται να δηλωθεί παραβίαση πλάγιας απόστασης ούτε και προκηπίου επειδή 2μ. < 20μ.

2518. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως όπου η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με την οικοδομική γραμμή υπάρχει αυθαίρετο το οποίο εκτείνεται και εκτός της ρυμοτομικής γραμμής (δηλαδή εντός του δρόμου) . Μπορώ να τακτοποιήσω το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου;
Το τμήμα που βρίσκεται ουσιαστικά στον δρόμο απλός θα το αναφέρω ότι υπάρχει;
Επειδή το σχέδιο πόλεως είναι σε αναθεώρηση και από ότι ξέρω το τμήμα του αυθαιρέτου που είναι σήμερα εντός του δρόμου μετά την τροποποίηση του σχεδίου θα είναι εντός του οικοπέδου , θα μπορώ τότε εφόσον ισχύει ο Ν4495 να ζητήσω να ανοιχτεί πάλι η δήλωση και να την τροποποιήσω ώστε και να το εντάξω και αυτό προς τακτοποίηση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για το τελευταίο ερώτημά σας η γνώμη μας είναι πως θα μπορείτε εφόσον είναι σε ισχύ ακόμη ο ν.4495/2017.

2519. 4178/13 - Δύο ερωτήματα που ενδεχομένως να τα καλύπτει μία, κοινή απάντηση και που έχετε ασχοληθεί και απαντήσει στο παρελθόν αλλά συγχέονται και με άλλα θέματα και μου διαφεύγουν. Παρακαλώ για την κατανόησή σας εάν επαναλαμβάνω ήδη απαντημένα θέματα, αρκετές από τις απαντήσεις σας δεν τις έχω μελετήσει.
Παρουσιάζω τα θέματα σαν δύο ανεξάρτητα ερωτήματα. Εάν για οικονομία χώρου πιστεύετε ότι είναι καλύτερο να συμπτυχθούν σε ένα, κάνετε όποια τροποποίηση νομίζετε χρήσιμη γιατί υπάρχουν και επαναλαμβανόμενες ίδιες φράσεις.
1. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του, με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καθορισμένο και συγκεκριμένο τμήμα οικοπέδου (εντός σχεδίου) με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου. Στο τμήμα του έχουν κατασκευαστεί με Ο.Α. ισόγειο-υπόγειο Υ1, ισόγειο Α1 και όροφος Β1 ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες με ποσοστά 20%, 15% και 15% αντίστοιχα. Στο ισόγειο-υπόγειο Υ1 έχει γίνει σημαντική υπέρβαση σε χρήση αλλά και επέκταση σε κάλυψη στο δικό του χώρο οικοπέδου. Οι όροφοι έχουν πολύ μικρές υπερβάσεις.
Αφού είναι ΕΝΑΣ ο ιδιοκτήτης των τριών κατ' όροφο ιδιοκτησιών, μπορώ να συμπεριλάβω τις υπερβάσεις ΟΛΩΝ των Ο.Ι. σε ΕΝΑ φύλλο καταγραφής; Με τον έλεγχο του συνόλου των υπερβάσεων ως προς το συνολικό ποσοστό του 50% του ΣΔ που δικαιούται, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.
2. Σε οικόπεδο (εντός σχεδίου) με σύσταση Ο.Ι. ο ένας ιδιοκτήτης κατέχει το ισόγειο διαμέρισμα που κατασκευάστηκε με Ο.Α. και ο δεύτερος το διαμέρισμα του Α΄ ορόφου, με οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου που έχει εξαντλήσει τον ΣΔ, με καθορισμένα ποσοστά του καθένα επί του οικοπέδου. Κατά την κατασκευή της προσθήκης έγινε σε όφελος του ισογείου μικρή υπέρβαση σε επέκταση του ενός μέτρου στον ακάλυπτο και αντίστοιχη στον όροφο. Στο διαμέρισμα του ορόφου έγινε επί πλέον κατασκευή Β΄ ορόφου με εσωτερική επικοινωνία και εξάρτηση από τον Α΄ όροφο.
Μπορώ να ελέγξω με ΜΙΑ δήλωση και χωρίς χωριστά ΦΚ το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου σε σχέση με τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου; Οι δύο ιδιοκτήτες (αδέρφια) συμφωνούν, εάν υπάρχει η δυνατότητα. Με έλεγχο των υπερβάσεων ως προς τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.
Αφορά δήλωση του Ν4178/13, εάν έχει κάποια σημασία, που ανέλαβα σαν τελικός διαχειριστής.

1. Μάλλον εννοείται ότι υπάρχει σύσταση κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κάθετη ιδιοκτησία για το τμήμα του οικοπέδου με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου και επί της κάθετης έχει συσταθεί οριζόντια

ιδιοκτησία για το ισόγειο-υπόγειο Υ1, ισόγειο Α1 και όροφος Β1 με ποσοστά 20%, 15% και 15% επί του όλου οικοπέδου.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ότι μπορείτε να υποβάλλεται μια δήλωση για την κάθετη ιδιοκτησία που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών και ότι αυθαίρετη κατασκευή υπάρχει εντός της κάθετης. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς το ποσοστό των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία, ενώ για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς το ποσοστό των εγκεκριμένων πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εφόσον δεν υπάρχουν άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορείτε να υποβάλλετε μια δήλωση για όλο το οικόπεδο που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς τα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη για το οικόπεδο, ενώ τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής άδειας για το οικόπεδο.

Διαφορετικά, εάν υπάρχουν και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δύναται να υποβληθεί μια κοινή δήλωση αλλά ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει ότι :

«Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτηρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτες ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στον ν.4178/2013.

Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.»

2520. Στο υπόγειο πολυκατοικίας, τμήμα υπόγειας αποθήκης έχει αποδοθεί στον κοινόχρηστο διάδρομο, ρυθμίζεται με αναλυτικό λόγω αλλαγής από ΒΧ σε ΒΧ ή με αλλαγή διαμερισμάτωσης; Σημειώνω ότι υπάρχουν κι άλλες αυθαιρεσίες που ρυθμίζονται με αναλυτικό στη Δήλωση. Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Κατά την γνώμη μας με διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για την περίπτωσή σας, δεν απαιτείται συναίνεση σύμφωνα με την παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2521. Πάνω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο το οποίο είναι κάτω από το μέγιστο ύψος της περιοχής, υπάρχει ηλιακός θερμοσίφωνας ιδιοκτησίας προς ρύθμιση (ο οποίος όμως ξεπερνά το μέγιστο ύψος της περιοχής) και ο οποίος είναι εντός ιδεατού στερεού, μπορεί να συμπεριληφθεί στον αναλυτικό ή όχι; Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα, σύμφωνα με την παρ. 2 β του άρθρου 19 του ΝΟΚ, εμπίπτει στις εργασίες του άρθρου 30 (Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) του ν.4495/2017.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

2522. Έχει εκδοθεί άδεια το 1983 ισόγειας οικίας σε γήπεδο εκτός σχεδίου 766μ2 χωρίς συμβόλαια. Στη συνέχεια οι τίτλοι του 2007 το αναφέρουν 532μ2 και με την αποτύπωση σήμερα είναι αυτή η επιφάνεια. Σήμερα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Προκειμένου να τακτοποιήσουμε αυθαίρετα τμήματα θα κρατήσουμε την οικοδομική άδεια;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς, ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2523. Σε μία διώροφη κατοικία εντός Σχεδίου με Οικοδομική Άδεια, έχω ρυθμίσει τα αυθαίρετα του 1ου Ορόφου (1η Ιδιοκτησία), τα οποία είναι κατηγορίας 5, μέχρι 30.09.20.
Θέλω να ρυθμίσω και τα αυθαίρετα του Ισογείου (2η Ιδιοκτησία), στα οποία έχω υπέρβαση Δόμησης κατηγορίας 5, λόγω αλλαγής χρήσης γκαράζ Ισογείου σε Κατοικία επιφάνειας 40,00 μ2.
Μπορώ να επικαλεστώ το συγκεκριμένο εδάφιο ανωτέρω:
«δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση,
ή δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.»
Εκτός και το όριο των 50,00μ2 αφορά στο σύνολο της Οικοδομής και όχι για κάθε Ιδιοκτησία χωριστά.

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

Εσείς έχετε αλλαγή χρήσης χώρου στάθμευσης (που προφανώς δεν έχει μετρήσει στην δόμηση) σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία). Δηλαδή έχετε ΥΔ.

Μια λύση θα ήταν να ζητήσετε να επιστρέψει σε υπαγωγή η δήλωση του 1^{ου} ορόφου και να εντάξετε και τις αυθαιρεσίες του ισογείου (κοινή δήλωση).

2524. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ της περ. δ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4) του άρθρου 96 του Ν. 4495/17, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 80 του Ν. 4759/2020, υπάγονται στην κατηγορία 4:
«*αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση*».
Σχετικά με τη διατύπωση της παραγράφου αυτής δημιουργείται ο εξής προβληματισμός:
Τα 50 τ.μ δόμησης αφορούν τη συνολική δόμηση των αυθαίρετων κατασκευών ή τη συντελεσθείσα συνολική δόμηση του ακινήτου δηλαδή το άθροισμα των τ.μ. δόμησης της οικοδομικής αδείας συν τα τ.μ δόμησης των αυθαίρετων κατασκευών;
Παράδειγμα: Οικοδομή με δόμηση οικοδομικής αδείας 78 τ.μ. έχει αυθαίρετες κατασκευές που αυξάνουν την δόμηση της οικοδ. αδείας κατά 45 τ.μ. Στην περίπτωση αυτή οι αυθαίρετες κατασκευές (45 τ.μ.<50 τ.μ.) μπορούν να ενταχθούν στην κατηγ. 4 και να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης;

Αφορούν μόνο την συνολική δόμηση των αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ.

Για το παράδειγμα που αναφέρετε στο ερώτημά σας, εφόσον το συνολικό εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών, που ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με ΥΔ, είναι έως και 50 τ.μ. θα ενταχθούν στην Κατηγορία 4.

2525. Αυθαίρετες κατασκευές, που είχαν ενταχθεί ως κατηγορία 5 σε εφαρμογή των Ν.4178/13 ή 4495/17 και είχε περαιωθεί η σχετική διαδικασία, πληρούν όμως την προϋπόθεση της νέας υποπερ. δγ της περ. δ του Ν.4495/17 (δόμηση < 50 τ.μ.), πρέπει να υπαχθούν τώρα στην κατηγ. 4 για να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης ή δεν χρειάζεται και εξαιρούνται της κατεδάφισης αυτόματα, λόγω του νέου νόμου 4759/2020, χωρίς κάποια περαιτέρω ενέργεια;
Εάν χρειάζεται να υπαχθούν στην κατ. 4, με ποιο τρόπο μπορεί να γίνει αυτό;

Η περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 του ν.4495/2017 έχει εφαρμογή μόνο για δηλώσεις του ν.4495/2017 ή δηλώσεις του ν.4178/2013 που έχουν μεταφερθεί στον ν.4495/2017. Δεν έχει εφαρμογή για δηλώσεις του ν.4178/2013 που δεν μεταφέρονται.

Επειδή μέχρι στιγμής δεν υπάρχει κάποια αναφορά για δηλώσεις του ν.4495/2017, που έχουν περαιωθεί πριν την δημοσίευση του ν.4759/2020 (με το άρθρο 80 του οποίου προστέθηκε η περίπτωση δγ στην Κατηγορία 4) και εμπίπτουν πλέον στην Κατηγορία 4 ότι η ένταξη θα γίνεται αυτόματα, η γνώμη μας είναι να υποβληθεί αίτημα επιστροφής της δήλωσης με την ανάλογη αιτιολόγηση και να επιλεγεί η Κατηγορία 4.

2526. Έχω ένα διώροφο κτίσμα όπου το ισόγειο έχει χρήση καταστήματος, ο α' όροφος έχει χρήση κατοικίας και έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα από την κατασκευή 1988 υπόγειο επιφάνειας ίση με το ισόγειο.
1. η υπέρβαση δόμησης γίνεται στο υπόγειο, το οποίο εξυπηρετεί αποκλειστικά και μόνο το ισόγειο κατάστημα, σαν χρήση θα επιλέξω άλλη κατοικία ή υπηρεσίες;
2. ως κατηγορία θα επιλέξω την 4 επειδή το κτίσμα έχει κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια, εντός νομίμου περιγράμματος παρόλο που η υπέρβαση του υπογείου ξεπερνά το 40%;
3.ο ιδιοκτήτης είναι μακροχρόνια άνεργος μπορώ να κάνω χρήση των ευεργετικών διατάξεων ή επειδή δεν πρόκειται για την κύρια κατοικία, αλλά για χώρο που εξυπηρετεί το κατάστημα, δεν πρέπει να το λάβω υπόψη;

1. Θα επιλέξετε «Υπηρεσίες» σύμφωνα με το Παράρτημα Α.

2. Σύμφωνα με το άρθρο 96 – Κατηγορία 4 του ν.4495/2017:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,*»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Επομένως,

- εάν το υπόγειο έχει χρήση βοηθητική, επειδή δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, δεν θα συνυπολογιστεί η επιφάνειά του για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.
- εάν το υπόγειο έχει χρήση κύρια, δεν θα συνυπολογιστεί η επιφάνειά του για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, μόνο εάν δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου και το ακίνητο είναι σε εντός σχεδίου περιοχή. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί.

3. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 103 του ν.4495/2017:

«*Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»*

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση για τους μακροχρόνια ανέργους.

2527. Σε πολυώροφη οικοδομή με πρόσοψη σε κεκλιμένο έδαφος και κάτοψη ορόφου 100m2 υπάρχει υπέρβαση ύψους στα 80m2 του τελευταίου ορόφου. Τα υπόλοιπα 20m2 βρίσκονται κάτω από την (κεκλιμένη) γραμμή του μεγίστου ύψους (10m). Εάν έχω και Κατηγορία 3 με την αύξηση του 5% του επιτρ. ύψους η κεκλιμένη γραμμή του μεγίστου ύψους ανεβαίνει κατά 0,5m με αποτέλεσμα να απομένουν μόνον 30 m2 που δεν καλύπτονται και έχουν Υ.Υ.
Είναι ορθή αυτή η αντιμετώπιση;

Προφανώς και δεν είναι ορθή η αντιμετώπιση. Το πρόστιμο της επιφάνειας που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής θα υπολογιστεί με ΥΥ ενώ της επιφάνειας που υπερβαίνει το ύψος της άδειας και όχι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2528. Με οικοδομική άδεια ανεγέρθηκε Ισόγειο γύρω στο 1967, όμως δεν βρέθηκε η άδεια και ο φάκελος, στην συνέχεια, το 1980 ανεγέρθηκε ο Α’ όροφος και πάλι όμως δεν βρέθηκε φάκελος παρά μόνο η άδεια.
1.Το Ισόγειο με επιφάνεια 72,40τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία το τακτοποιώ ως προ 75, όμως επειδή έχει κάποιες διαφορές σε σχέση με την κάτοψη του συμβολαίου να βάλω και παραβάσεις 3 & ΛΠ;
2.Τον Α’ όροφο με επιφάνεια 72,40τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε το 1980, επειδή έχω βεβαιωμένη την απώλεια φακέλου πρέπει να τον τακτοποιήσω σαν προ 1983 και να παραβάσεις 3 & ΛΠ; Υπάρχει η δυνατότητα να κάνω για τον Α’ όροφο ανασύσταση φακέλου και αν ναι τι θα δηλώσω στην τακτοποίηση;
3.Τον Β’ όροφο επιφάνειας 30,00τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε αυθαίρετα το 2004 το τακτοποιώ. Στην ανασύσταση πρέπει να το δείξω και αυτό;
4. Το κλιμακοστάσιο εμφανιζόταν ανοικτό στο ισόγειο και στον Α’ όροφο από την συμβολαιογραφική κάτοψη, τώρα το τακτοποιώ σαν Υ.Δ.; Το κλιμακοστάσιο 1980 ήταν ανοικτό. Το 1995 έγινε κλειστό και από το επίπεδο του ισογείου έως το επίπεδο του Β’ ορόφου.

Όπως, έχουμε επαναλάβει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, η άποψή μας είναι ότι σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει είτε η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης) είτε η διαδικασία της υποπερίπτωσης γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 (εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.).

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην υποπερίπτωση γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Η χρήση της υποπερίπτωση ββ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, συνεπάγεται αυτόματα και την θεώρηση όλου του κτιρίου ως αυθαίρετου. Χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένων σχεδίων δεν δύναται να διερευνηθεί η νομιμότητα υφιστάμενου κτιρίου και ο εντοπισμός των αυθαιρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν τα σχέδια της σύστασης για τον έλεγχο της νομιμότητας και τον εντοπισμό αυθαίρετων κατασκευών. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο. Η παραπάνω λύση θα μπορούσε να είναι οικονομικά συμφέρουσα στην περίπτωση Κατηγορίας 1 ή 2 όπου τα πρόστιμα είναι μικρά.

Δείτε και Ε/Α 338, 1315, 1480, 1678, 1734, 1807, 1857, 2062, 2504.

2529. Στην κατώτερη στάθμη κατασκευών παρουσιάζεται, λόγω κλίσης του εδάφους, συχνά η περίπτωση ένα τμήμα της να πληροί όλες τις προδιαγραφές και να αποτελεί υπόγειο ενώ σε συνέχεια το υπόλοιπο του εν λόγω επιπέδου να αποτελεί ισόγειο, υπολογιζόμενο κανονικά στον Σ.Δ. της Ο.Α. Τόσο σε εκτός σχεδίου κατασκευές όσο και σε εντός σχεδίου / οικισμού. Το υπόγειο συνδέεται λειτουργικά με το ομοεπίπεδο ισόγειο.
Στον υπολογισμό του προστίμου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης αυτού του υπογείου θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,30 (υπόγεια στάθμη που ΔΕΝ αποτελεί αυτοτελή χώρο) ή ο συντελεστής 0,50 (όταν ΔΕΝ συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο); Κριτήριο είναι "η λειτουργική σύνδεση με υπερκείμενο όροφο" με απόλυτη και στενή εφαρμογή του άρθρου 100 παρ.6; Θεωρώ ότι το ισχυρό μέρος του άρθρου είναι "ο ΜΗ αυτοτελής χώρος", οδηγώντας στην εφαρμογή του 0,30 και ότι η αναφορά σε λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο αφορά κριτήριο για χώρους εξ ολοκλήρου υπόγειους.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, κατά την γνώμη μας:

- θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,30, εφόσον η υπόγεια στάθμη δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά είτε με τον υπερκείμενο όροφο είτε με το τμήμα που θεωρείται ισόγειο στην ίδια στάθμη και έχει προσμετρήσει στον ΣΔ.
- Θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,50, εφόσον η υπόγεια στάθμη αποτελεί αυτοτελή χώρο, δηλαδή δεν έχει λειτουργική σύνδεση είτε με τον υπερκείμενο όροφο είτε με το τμήμα που θεωρείται ισόγειο στην ίδια στάθμη και έχει προσμετρήσει στο ΣΔ.

2530. Σε 4-οροφη οικοδομή με επικρατούσα χρήση κατοικία στην οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας (ισόγειο κατάστημα (66,25μ2 - κατοικία 66,47 μ2 - κοινόχρηστα κατοικιών 11,85μ2 και τρεις όροφοι κατοικίες) πρόκειται να ρυθμισθούν οι εξής αυθαιρεσίες του ισογείου καταστήματος, ως κατηγορία 1 , με τον Ν. 4495/17
α) Διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου
β) Αύξηση του εγκεκριμένου ύψους του καταστήματος
γ) Αυθαίρετο πατάρι (18,35 μ2) στο κατάστημα.
Το ερώτημα είναι πώς αντιμετωπίσω το πρόβλημα που προκύπτει επιλέγοντας στα στοιχεία υπολογισμού ΚΑΤΟΙΚΙΑ ως επικρατούσα χρήση (απαραίτητο για την κατηγορία 1) και στα φύλλα καταγραφής ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.

Θα επιλέξετε και στην επικρατούσα χρήση και στα Φύλλα Καταγραφής «Υπηρεσίες» και αντίστοιχα στην Κατηγορία αυθαιρεσίας «Κατηγορία 1». Η δήλωση θα προχωρήσει κανονικά χωρίς να εμφανιστεί κάποιο μήνυμα. Στην Τεχνική έκθεση θα αναγράψετε ότι πρόκειται για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία.

2531. Επί οικοπέδου με εμβαδόν 733,50τμ
Έχει κατασκευαστεί αρχικά με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε στις 3/7/1989 ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο εμβαδού 426,73τμ με τους εξής επιτρεπόμενους όρους δόμησης
Διάταγμα 18-3-1968

Πρόσωπο 12μ
Εμβαδόν: 300μ2
ΓΟΚ 73-85
Πρόσωπο: 15μ
Εμβαδόν: 400μ2
Σ.Δ. 0,60
Λοιπά κατά ΓΟΚ 85
Προ ΓΟΚ 85
Π.Ε. 0,40 (ΓΟΚ 73)
Πραγματοποιούμενη Κάλυψη μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ 0,60 πρακτικό 4/11/20-2-1989
ΣΟ =4*ΣΔ+2*ΣΔ/ν
Συνεπώς κτίριο 426,73 < 733,50*0,60=440,10μ2 οκ
Στην συνέχεια η προαναφερθείσα οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε με την 267/1989 πράξη για προσθήκη ορόφου με τους εξής όρους δόμησης.
Διάταγμα 18-3-1968
Πρόσωπο 12μ
Εμβαδόν: 300μ2
ΓΟΚ 73-85
Πρόσωπο: 15μ
Εμβαδόν: 400μ2
Σ.Δ. 0,80 (ίσως από λάθος η διάφορα στο ισχύων ποσοστό του ΣΔ) αλλά εφόσον εγκρίνεται από την πολεοδομία το θεωρούμε σωστό;
Λοιπά κατά ΓΟΚ 85
Προ ΓΟΚ 85
Π.Ε. 0,40 (ΓΟΚ 73)
Συνεπώς με βάση τον ανωτέρω ΣΔ =0,8 προστέθηκε υπόλοιπο ΣΔ (733,50*0,80)-431,20=160,07μ2 καθώς και εμβαδόν 266,66τμ από μεταφορά Σ.Δ. η οποία εγκρίθηκε.
Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω επί του οικοπέδου υφίσταται κτίσμα με εμβαδόν 431,73+431,73= 853,46τμ σε δύο ορόφους
Καθώς και α) ένα μεσοπάτωμα (πατάρι) που κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεταξύ των δύο ορόφων του κτιρίου με εμβαδόν επίσης 431,73τμ και β) ισόγειες αποθήκες με εμβαδόν 62,21τμ
Συνολική υφιστάμενη δόμηση επί του οικοπέδου 853,46+431,73+62,21=1347,00τμ
Συνολική υφιστάμενη κάλυψη επί του οικοπέδου 431,73+62,21=493,94τμ.
ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ
1.Τα ποσοστά υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης ελέγχονται με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της Ο.Α. ή αυτά που ισχύουν σήμερα: Η΄ με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της Ο.Α. προσαυξημένα κατά την κάλυψη με ποσοστό 20% που ενέκρινε η ΕΠΑΕ κατά την έκδοση της ΟΑ και την μεταφορά ΣΔ 266,66τμ που εγκρίθηκε κατά την έκδοση της πράξης αναθεώρησης. Καθώς πια τα παραπάνω μεγέθη είναι εγκεκριμένα από την διοίκηση και υλοποιημένα για το εν λόγο οικόπεδο ασχέτως εάν είναι μικρότερα από αυτά που ίσχυαν ή ισχύουν σήμερα στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.
2.Α) Την διάφορα στο ισχύων ποσοστό του ΣΔ εφόσον αυτή εγκρίνεται από την πολεοδομία την θεωρούμε σωστή Β) Ακόμη και εάν αυτή δεν ανταποκρινόταν στην πραγματικότητα;

1. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης γίνεται συγκρίνοντας τα μεγέθη με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Αυτό ισχύει και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 αλλά και για τον υπολογισμό του προστίμου.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι η σύγκριση να γίνει με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας συνυπολογίζοντας και την αύξηση της κάλυψης σε 0,60 καθώς και την

μεταφορά ΣΔ 266,66 τ.μ. που εγκρίθηκε κατά την πράξη αναθεώρησης. Εκτός και εάν οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή οδηγούν σε μικρότερα ποσοστά υπέρβασης.

2. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που η άδεια έχει ελεγχθεί και εγκριθεί από την πολεοδομία και έχει παρέλθει και μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της να μην ασχοληθείτε με την διαφορά στο ΣΔ.

2532. Σε ένα οικόπεδο υπάρχει ένα διώροφο κτίριο με 2 διαμερίσματα και 3 καταστήματα με οικοδομικές άδειες το 1969 και το 1989. Αποτελείται από 5 συστημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ο ένας ιδιοκτήτης έχει δηλαδή 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες και ο άλλος 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες. Μπορούμε να κάνουμε μια δήλωση για όλες τις παραβάσεις οι οποίες αφορούν διαφορετική διαμερισμάτωση και λοιπές παραβάσεις, για ολόκληρο το κτίριο (ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) δίνοντας διαφορετικές βεβαιώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με τον Ν.4495/17 σε περίπτωση μεταβίβασης ξεχωριστά;

Ναι μπορείτε να υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες επί του οικοπέδου. Σε αυτή την περίπτωση όμως δεν μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 1, διότι τότε η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Επισημαίνουμε, ότι η Κατηγορία 1 αφορά αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίσταται πριν από το έτος 1975. Επίσης, η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο.

Το ότι θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.

2533. Διώροφη οικοδομή με σοφίτα εντός οικισμού.
Ο α όροφος είναι επιφάνειας 123 τμ + ημ/χ που έχει ενώ η σοφίτα που είναι από πάνω του (με εσωτερική και εξωτερική από κλιμακοστάσιο επικοινωνία) καλύπτει επιφάνεια 160 τμ γιατί καταλαμβάνει και το χώρο πάνω από ημ/χ.
Ο χώρος σοφίτας έχει ρυθμιστεί βάσει Ν. 3843/2010 όμως επειδή υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος και όγκο της προβλεπόμενης από την άδεια στέγης θα πρέπει να ρυθμιστεί εκ νέου. Προβλεπόταν κεκλιμένη στέγη με βάση στα 0,20 μ και κορφιά στα 2 μ και κατασκευάστηκε κεκλιμένη με βάση στα 0,90 μ και κορφιά στα 2,90 μ
Για τον υπολογισμό ποσοστού υπερβάσεων για έλεγχο της κατηγορίας θα λάβουμε υπόψη την επιφάνεια και το ύψος της σοφίτας;
Για τον υπολογισμό ποσοστού υπερβάσεων για υπολογισμό του προστίμου θα λάβουμε υπόψη στον αριθμητή την επιφάνεια της σοφίτας;
Οι αναφερόμενοι στην Κατηγορία 4 ΜΗ προσμετρούμενοι χώροι εντός του (νόμιμου όπως προστέθηκε με την Εγκ 2/2019) περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους (σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια) και ημ/χ μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους Ν-3775/09, Ν-3843/10, Ν-4014/11 και Ν-4178/13, ισχύει και για τα ΕΝΤΟΣ οικισμού ακίνητα; Ή μόνο για τα εντός σχεδίου;
Για να ΜΗ προσμετρούν θα πρέπει να είναι ΕΝΤΟΣ του νόμιμου περιγράμματος της άδειας οικοδομής όπως αναφέρει η Εγκ 2/2019;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100 ότι όσο αφορά τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν.4759/2020, αναφέρει ότι:

«***Σοφίτα*** *είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από τη στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή δώμα ορόφου του κτιρίου. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ..»*

Σύμφωνα με την παρ. 6 – ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

«*Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.»*

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Η παραπάνω διάταξη είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Άρα, έχουν εφαρμογή και όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4/03.12.13 στο στίχο 33. Επομένως, τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου (δηλαδή με βάση τα όσα ορίζει ο ΝΟΚ και η κείμενη νομοθεσία), ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Άρα, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί επιφάνειά της.
- Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια (κατοικία) θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με 160 – 123 x 0.50 = 98.50 τ.μ.

Το άρθρο 96 του ν.4495/2017 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «*για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Τα παραπάνω ισχύουν και για τα εντός οικισμού.

Σύμφωνα, με την παρ. 61 του ΝΟΚ : «*Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη.*»

Άρα, εάν η σοφίτα είναι εντός του νομίμου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια (θέση, σχήμα και διαστάσεις) δεν θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά της για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με 160 – 123 x 0.50 = 98.50 τ.μ.

Σχετικά με το ύψος (ο έλεγχος θα γίνει για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος + επιτρεπόμενο ύψος στέγης), διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό. Σε αυτή την περίπτωση δεν χρειάζεται να γίνει ο έλεγχος του 20% για την Κατηγορία 4.
- Εάν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ στο ΦΚ και με επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνει ο έλεγχος του 20% για την Κατηγορία 4.

2534. Σε περίπτωση μεταφοράς περαιωμένης δήλωσης από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 :
α) έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.2α του άρθρου 2 της ΚΥΑ 27454/2631/14-11-17 όταν από την τροποποίηση/συμπλήρωση της δήλωσης επέρχεται μεταβολή προστίμου > 20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογισμένο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίησή της ;
β) υφίσταται περιορισμός για την υπαγωγή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών στην Κατηγορία 5 του άρθρου 96 του Ν.4495/17;

Α) Σε περίπτωση μεταφοράς δεν έχει εφαρμογή ο έλεγχος της μεταβολής του προστίμου άνω του 20%.

Β) Εάν η μεταφορά έχει γίνει μετά τις 30/09/2020 δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

2535. ΥΠΟΘΕΣΗ ΜΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ
Ισόγεια Κατοικία με Υπόγειο και Σοφίτες ΕΚΤΟΣ σχεδίου.
Έχει κατασκευαστεί με σχήμα 3 τετραγώνων σε επαφή εκ των οποίων τα 2 ακραία τετράγωνα (δεξιά και αριστερά) έχουν σοφίτα ενώ το μεσαίο είναι πλακοσκεπές.
Η άδεια προέβλεπε ισόγειο ύψους 4 μ + 1,20 μ στέγη.
Οι παραβάσεις είναι :
-Υπερύψωση του υπογείου κατά 0,45 μ που προκαλεί υπέρβαση ύψους του ισογείου 0,45 μ. πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των 4 μ. ,
-2 χώροι σοφιτών 90 τμ με υπέρβαση ύψους 1,70 μ από το επιτρεπόμενο ύψος των 4+1,20 στέγη=5,20 μ
-μετατροπή ημ/χ ισογείου 10 τ.μ. σε κύρια χρήση.
Οι σοφίτες κατασκευάστηκαν μεγάλου ύψους στον κορφιά με ανάλογη τροποποίηση του μεταλλικού φέροντα οργανισμού και είναι στατικά άρρηκτα συνδεδεμένες με το κτίριο.
Ερωτήματα :
Για τον υπολογισμό κατηγορίας 4 λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια των σοφιτών 90 τμ και το ύψος των σοφιτών που δίνει υπέρβαση ύψους > 20% του επιτρεπόμενου των 4+1,20 = 5,20 μ; Ο έλεγχος ύψους γίνεται μόνο για το ισόγειο που έχει ύψος 4,5 μ. ή / και για το ισόγειο με σοφίτα που έχει ύψος 6,90 μ;
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια των σοφιτών και το ύψος των σοφιτών; Ο έλεγχος ύψους γίνεται μόνο για το ισόγειο που έχει ύψος 4,5 μ. ή / και για το ισόγειο με σοφίτα που έχει ύψος 6,90 μ;
Οι αναφερόμενοι στην Κατηγορία 4 ΜΗ προσμετρούμενοι χώροι εντός του (νόμιμου όπως προστέθηκε με την Εγκ 2/2019) περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους (σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια) ισχύει και για τα ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ακίνητα; Ή μόνο για τα εντός

σχεδίου; Για να ΜΗ προσμετρούν θα πρέπει να είναι ΕΝΤΟΣ του νόμιμου περιγράμματος της άδειας οικοδομής όπως αναφέρει η Εγκ 2/2019;
Για τον ημ/χ του ισογείου 10 τμ που έχει στατική εξάρτηση με τη στέγη – σοφίτες το άρθρ. 106 παρ. ββ.ii ανέφερε αρχικά ότι το τμήμα που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση / καθαίρεση των άλλων τμημάτων που δεν πληρούν τις διατάξεις, δύναται να υπαχθεί με καταβολή 20% του προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Στην πρόσφατη τροποποίηση στην αντίστοιχη παρ. ββ.iii. αναφέρεται ότι υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του Αρθ-97, με την καταβολή του 20% του προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης. Δηλ. πλέον δεν είναι μελλοντική η περίπτωση καθαίρεσης του τμήματος που ρυθμίζεται αλλά απαιτείται άμεσα η καθαίρεση; Μήπως πρόκειται για λάθος γιατί και η αμέσως προηγούμενη παρ. iii για την περίπτωση ΜΗ στατικής εξάρτησης τμημάτων είναι πανομοιότυπη;
Η Δήλωση αυτή έχει υπαχθεί στο Ν. 4495 τον Ιούλιο 2020. Εφαρμόζω τις τότε διατάξεις του άρθρ 106 ή τις δυσμενέστερες πρόσφατες; Εφαρμόζω τον τότε ορισμό σοφίτας ή τον ευνοϊκότερο με τις πρόσφατες διατάξεις;

Ας ξεκινήσουμε από το τελευταίο ερώτημά σας, αν και το ζήτημα είναι περισσότερο νομικό. Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εφαρμοστούν στο σύνολό τους οι διατάξεις του ν.4495/2017 όπως αυτές ίσχυαν κατά την ημερομηνία υπαγωγής είτε αυτές που ισχύουν κατά την ημερομηνία οριστικής υπαγωγής.

Σχετικά με το άρθρο 106, δεν υπάρχει κάποιο λάθος στην διατύπωση. Οι περιπτώσεις αα-ii και ββ-ii αφορούν την περίπτωση που επιλέγεται η έκδοση άδειας νομιμοποίησης ενώ οι περιπτώσεις αα-iii και ββ-iii αφορούν την περίπτωση που δεν επιλέγεται η λύση της έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αλλά η υπαγωγή με καταβολή του 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και διατήρηση για το χρονικό διάστημα που προβλέπει ο ν.4495/2017.

Για τις παραπάνω περιπτώσεις, το τμήμα που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί θα πρέπει να κατεδαφιστεί άμεσα με έγκριση εργασιών.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2533.

Το ακίνητό σας είναι εκτός σχεδίου και θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Επίσης, από την στιγμή που συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους (6.90 > 5.20), έχετε υπέρβαση ύψους (6.90 – 5.20) / 5.20 = 32.69 % > 20% και επομένως Κατηγορία 5 (ο έλεγχος από την στιγμή που υπάρχει σοφίτα θα γίνει για το ύψος του ισογείου μαζί με την σοφίτα).

Τα ίδια ισχύουν και για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

2536. Οικοδομική άδεια Δεκέμβριος 1986 με 1η αναθεώρηση για αλλαγή εξωτερικών διαστάσεων Ιούνιος 1988 και 2η αναθεώρηση για αλλαγή κάτοψης Α' ορόφου Δεκέμβριος 1989. Αρχική σύσταση Νοέμβριος 1989 και τροποποίηση Δεκέμβριος 1989 μεταξύ 2 συνιδιοκτητών ως εξής :

ΥΠΟΓΕΙΟ (194,85 Μ2)

•4 θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 77,43 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50 ‰, Α ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστος υπόλοιπος χώρος μεταξύ των θέσεων στάθμευσης 70,96 Μ2

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο 46,46 Μ2

ΙΣΟΓΕΙΟ (194,85 Μ2)

•Κατάστημα επιφάνειας 148,39 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 450 ‰, Α ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστη είσοδος 46,46 Μ2

Α' ΟΡΟΦΟΣ (194,85 Μ2)

•Διαμέρισμα Α' ορόφου, επιφάνειας 172,36 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 378 ‰, Β ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 Μ2

Β' ΟΡΟΦΟΣ (Μελλοντικός 83,40 Μ2)

•Διαμέρισμα σύμφωνα με σύσταση 60,91 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 122 ‰, Β ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 Μ2

Συνολικά ποσοστά ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση εντός ΣΔ

Α ιδιοκτήτης = 50 + 450 = 500 ‰, με δόμηση εντός ΣΔ = 148,39 Μ2

Β ιδιοκτήτης = 378 + 122 = 500 ‰, με δόμηση εντός ΣΔ = 172,36 + 60,91 = 233,27 Μ2

Δυσαναλογία ‰ ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση 148,39 Μ2 > 233,27 Μ2

Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση = 194,85 + 194,85 + 83,40 = 473,10 Μ2

Αναλογούσα δόμηση = 473,10 Χ 500 ‰ = 236,55 Μ2

Κατά ΝΟΚ υπόλοιπο δόμησης = 473,10–148,3 –172,36 = 152,35 Μ2

ΖΗΤΕΙΤΑΙ

1. Πόσα Μ2 διαμερίσματος μπορούν να δομηθούν σήμερα στο Β' όροφο από τον Β ιδιοκτήτη

Α) 152,35 Μ2 (όλο το υπόλοιπο δόμησης)

Β) 236,55 - 172,36 = 64,19 Μ2 (αναλογούσα δόμηση μείον διαμέρισμα Α' ορόφου)

Γ) 473,10 Χ 122 ‰ = 57,72 Μ2 (αναλογούσα δόμηση στο ποσοστό κυριότητας)

2. Στην περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στο Ν. 4495/17 (θέσεις στάθμευσης 77,43 Μ2 + υπόλοιπος κοινόχρηστος χώρος 70,96 Μ2) για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος) πόση επιφάνεια μπορεί να δομηθεί στο Β' όροφο ;

α) 152,35 - 70,96/2 = 116,87 Μ2

β) 64,19 – 70,96/2 = 28,71 Μ2

1. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία περιγράφει αναλυτικά το πως δομείται ο Β όροφος, θα πρέπει να κατασκευαστεί σύμφωνα με την επισυναπτόμενη στην σύσταση κάτοψη. Δηλαδή, η θέση και το εμβαδόν των κοινοχρήστων και του διαμερίσματος στον Β όροφο θα πρέπει να ταυτίζονται με αυτά της σύστασης. Διαφορετικά, θα πρέπει να γίνει τροποποίησή της.

2. Η παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.*»

Άρα, σε περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στον ν.4495/2017 για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος), θα σας απασχολήσει μόνο το τμήμα που βάσει σύστασης είναι κοινόχρηστο (70,96 τ.μ.) και όχι αυτό που αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία (77,43 τ.μ.).

Εάν, το υπόλοιπο δόμησης με βάση τον ΝΟΚ είναι 152,35 τ.μ., προκύπτει ότι 152,35 – 70,96 = 81,39 τ.μ.

Επομένως, μπορεί να ανεγερθεί ο Β όροφος και ισχύουν ξανά τα όσα αναφέραμε στην απάντηση 1.

2537. Σε κτίριο, με βάση την οικοδομική άδεια του, υπάρχει θέση στάθμευσης στην πρασιά. Αυτή όμως η θέση στάθμευσης δεν έχει υλοποιηθεί, καθώς η είσοδος της (επί της ρυμοτομικής) είναι περιφραγμένη (χτισμένη) και ο χώρος της χρησιμοποιείται ως αύλειος χώρος παιδότοπου. Διαβάζοντας το νόμο δεν κατάφερα να εντοπίσω τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία. Ποια είναι η άποψη σας για το θέμα;

Ούτε ο νόμος ούτε κάποια εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά με την περίπτωση που αναφέρετε. Μια προσέγγιση θα ήταν να ρυθμιστεί ως διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2538. Σε κτίριο με οικ. άδεια 2002 υπήρχε ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος που έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης. Αποδεικτικό παλαιότητας για την αυθαίρετη κατασκευή δεν υπάρχει.
1. Μπορούμε για την παλαιότητα να επικαλεστούμε την παρ. 1γ αρ.87 Ν.4495/17 στο οποίο αναφέρεται «Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004»
2. Στον υπολογισμό της επιφάνειας της αυθαίρετης κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, αφαιρούνται τα τετραγωνικά του Η/Χ που έχουν μετρήσει στην δόμηση;
3. Η παράβαση θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χωρίς αλλαγή χρήσης. Σωστά;

1. Ναι μπορείτε με βάση την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3 - 01/10/2013 – εδάφιο 26.

2. Το πρόστιμο για το κλείσιμο Η/Χ, που έχει μετρήσει στην δόμηση, γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επομένως, η επιφάνειά του δεν θα ληφθεί ούτε για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου ούτε και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

3. Εάν, ο Η/Χ δεν έχει μετρήσει στην δόμηση, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ χωρίς να επιλεγεί το πεδίο της αλλαγής χρήσης.

2539. Στην τελευταία ομάδα με δημοσίευση 16-03-2021 και στην ερώτηση 2523 της 108ης ομάδας απαντήσατε ότι για την περίπτωση δγ) της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.
Στο ίδιο ερώτημα το ΤΕΕ απάντησε αντίθετα. Τελικά τι ισχύει;

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί άμεσα διευκρίνηση από το Υπουργείο. Είναι αλήθεια ότι αρκετοί συνάδελφοι θεωρούν ότι η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά και δηλώσεις για αυτοτελή και οριζόντια ιδιοκτησία. Η δικιά μας γνώμη είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 2353 και θα προσπαθήσουμε παρακάτω να την τεκμηριώσουμε.

Ακίνητα κατά το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 του Αστικού Κώδικα (σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το άρθρο 954 του Αστικού Κώδικα (Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα· 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται με το έδαφος· 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή· 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.)

Άρα, κατά την γνώμη μας το ακίνητο είναι ένα (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αποτελούν συστατικά στοιχεία του. Η γνώμη μας είναι ότι τα 50 τ.μ. θα πρέπει να μοιραστούν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Θεωρούμε παράλογο ένα διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία - 100 τ.μ., όπου τα 50 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 50 τ.μ. αυθαίρετα, να μπορεί να ανήκει στην Κατηγορία 4.

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός.

2540. Σε αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια που αφορούσε δύο κατοικίες. Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες έκαναν σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Τώρα θέλουν να προβούν σε τακτοποίηση των αυθαιρέτων που υπάρχουν στις κατοικίες. Θα μπορούσε να γίνει μία δήλωση και για τους δύο;
Από ότι καταλαβαίνω ο υπολογισμός των υπερβάσεων θα γίνει για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία διαφορετικά.
Τέλος, ήθελα να ρωτήσω αν Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για το ένα κτίριο και υποβληθεί ταυτόχρονα με την υποβολή της δήλωσης, τότε την έκπτωση θα την πάρει συνολικά το πρόστιμο;

Ναι μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση και να περιλαμβάνει όλα τα αυθαίρετα που βρίσκονται εντός του αγροτεμαχίου, εκτός εάν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1, οπότε θα πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα.

Στην περίπτωση κοινής δήλωσης, ο υπολογισμός των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει για το σύνολο του αγροτεμαχίου και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά.

Για το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση θα εφαρμοστεί στο συνολικό πρόστιμο.

2541. Θα ήθελα να σας ρωτήσω πώς θα πρέπει να αντιμετωπιστούν Πολεοδομικές Παραβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί μετά την 28η.7.2011.
Α. Πιο αναλυτικά σε υφιστάμενο κτίριο για το οποίο υπάρχουν δηλώσεις Ν.4178/13, διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία οι παρακάτω παραβάσεις (υλοποιήθηκαν μετά το 2011):
1. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλους τους ορόφους.
2. Κατάργηση προβλεπόμενης κλίμακας που συνδέει το ισόγειο με το πατάρι (ημιώροφο).
3. Για την εξυπηρέτηση της σημερινής χρήσης του κτιρίου, παρατηρήθηκαν πολλές μικροεπεμβάσεις για τη διέλευση του Η/Μ εξοπλισμού του κτιρίου.
4. Οπή στην πλάκα οροφής του υπογείου, προς τον ακάλυπτο χώρο (εμβαδού ≈16,50m²), η οποία δεν προβλεπόταν.
5. Η χρήση του υπογείου έχει αλλάξει από αποθηκευτικό σε κύριο χώρο.
Δύναται οι παραπάνω αυθαιρεσίες (αν όχι όλες, τότε ποιες) να νομιμοποιηθούν μέσω έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδεια νομιμοποίησης, χωρίς να απαιτείται η επαναφορά στη νόμιμη προϋπάρχουσα κατάσταση;
Ποια είναι η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί (άδεια νομιμοποίησης, πληρωμή προστίμου ανέγερσης, διατήρησης, επαναφορά νόμιμης κατάστασης), ώστε το ακίνητο να είναι μεταβιβάσιμο;
Β. Επίσης, σε μια άλλη αντίστοιχη περίπτωση (αυθαίρετες κατασκευές και πολεοδομικές παραβάσεις, μετά την 28η.7.2011) κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει κατασκευαστεί πατάρι σε ισόγειο χώρο γραφείων, το οποίο δεν προβλεπόταν από την Ο.Α. και έχει κύρια χρήση (γραφεία).
Αντίστοιχα ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για να είναι μεταβιβάσιμο από τεχνικής πλευράς;

Α. Η παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.*

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης α) που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η κατασκευή σοφίτας, κ.ά., εφ' όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Τα ως άνω μεγέθη λαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της αδείας, κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.

Η περίπτωση β) αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.

Η περίπτωση γ) αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά. σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.

Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσοτέρων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης στ) που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασίων, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.

Τέλος, με την περίπτωση ζ) προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 96,

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.»

Η παρ.2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

…

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Η παρ. 4-δ του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«4. *Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα :*

…

δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.»*

Άρα, με βάση τα όσα παραθέσαμε παραπάνω θα κρίνεται εσείς εάν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ή όχι, έχοντας πολύ καλύτερη εικόνα και των αυθαιρεσιών αλλά και των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης του υπογείου (από βοηθητική χρήση σε κύρια), εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, θα πρέπει να επανέλθει στην αρχική της κατάσταση για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

Β. Το πατάρι θα πρέπει:

- είτε να νομιμοποιηθεί, εφόσον δύναται,
- είτε να καθαιρεθεί,
- είτε να εμπίπτει στην περίπτωση α της παρ. 3 του άρθρου 81

για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2542. Σε υπόγειο πολυκατοικίας στην Αθήνα, κατασκευής του 1972-73, το υπόγειο δηλώνεται βάσει ΟΑ ως βοηθητικοί χώροι. Το υπόγειο όμως κατασκευάστηκε ως κύριος χώρος με λουτρά και μεγάλωσε και σε μέγεθος. Με τον ΑΝ 410/68 και βάσει του 1337/83 έγινε εξαίρεση από κατεδάφιση με Γ' φάση. Οπότε το υπόγειο όλο εμφαίνεται ως κύριος χώρος. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες έχουν πάψει να τον χρησιμοποιούν ως κύριο χώρο χρήσης εδώ και τουλάχιστον 15 έτη και είναι αποθήκες. Θέλουν λοιπόν να επιστρέψει το υπόγειο στην προτέρα κατάσταση και τυπικά, βάσει της οικοδομικής αδείας, ως βοηθητικός χώρος. Απλώς δεν λαμβάνουμε υπόψιν την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την μετατροπή σε κύριο χώρο το 1988 και το δηλώνουμε στην εφορία ως βοηθητικό όπως ήταν στην άδεια, ή πρέπει να το εντάξουμε στα αυθαίρετα και με ποιον τρόπο;

Στο τέλος της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 αναφέρεται ότι:

«*Στην έννοια των «κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις» για την εφαρμογή της παρ. 4.γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 όπως ισχύει, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013*»

Η παρ. 4 γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 έχει καταργηθεί. Η αντίστοιχη παράγραφος στον ν.4495/2017 είναι η παρ. 4.γ του άρθρου 29, η οποία αναφέρει ότι:

«*Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης αρμόδιου μηχανικού ότι*

αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :

…

*γ) κατεδάφιση ή **αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες** ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 (Α174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν.3775/2009 (Α122) και 3843/2010 (Α62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955.»*

Η αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 είναι η παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την αποκατάσταση της αλλαγής χρήσης.

Μια άλλη λύση είναι να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης, από την στιγμή που ο χώρος έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση με γ φάση του ν.1337/83, και επομένως θεωρείται νομίμως υφιστάμενος σύμφωνα με την παρ. 1δ του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2543. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια για προσθήκη γ΄ ορόφου με στέγη το 1998 .Το κτίριο έχει Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και το οροφοδιαμέρισμα του γ΄ ορόφου αποτελεί ξεχωριστή Οριζόντια Ιδιοκτησία, και έχει και την αποκλειστική χρήση στο δώμα. Ο τρίτος όροφος αποτελούνταν από ένα οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 65,00 τ.μ., που είχε Η/Χ επιφάνειας 23,89 τ.μ. λόγω έλλειψης υπολοίπου Συντελεστή Δόμησης. Αυτοί έχουν κλείσει και πλέον είναι τμήμα της κατοικίας . Το κλείσιμο αυτό έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο. Στην ίδια Άδεια αντί της στέγης η οποία είχε μέγιστο ύψος 2,20 μ. και το περίγραμμα της ήταν μικρότερο και εντός του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου, έχει κατασκευαστεί με εσωτερική σκάλα, σοφίτα που επικοινωνεί με τον υποκείμενο όροφο με μέγιστο ύψος όμως 2,70 μ. το οποίο όμως είναι κατώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Και αυτή η σοφίτα 50,00 τ.μ. έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο .

1.Μπορώ να θεωρήσω αυτά που έχουν δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 ως τακτοποιημένα και να δηλώσω στον Ν.4495/2017 μόνο την υπέρβαση ύψους της σοφίτας με αναλυτικό προϋπολογισμό;

2.Επειδή από οικονομικής άποψης συμφέρει τον ιδιοκτήτη να γίνει συμψηφισμός με αυτά που είχε πληρώσει στον Ν. 3843/2010, και να δηλωθούν πάλι ως αυθαίρετα, για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, σύμφωνα με το Ν.4759/2020 άρθρο 80 παρ. δ, δεν προσθέτω στον αριθμητή την επιφάνεια των Η/Χ καθώς αυτή υπολείπεται του 80 % της δόμησης, και την επιφάνεια της σοφίτας καθώς και τα δύο έχουν δηλωθεί στον Ν.3843/2010 ή θεωρώ ότι εξαιτίας της υπέρβασης του ύψους κατά 0,50 μ. δεν βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο.

3. Είτε γίνει συμψηφισμός, είτε όχι, η Κατηγορία παραμένει η ίδια, σωστά; αφού προσθέτουμε και τα τακτοποιημένα με τον Ν.3843/2010. Είναι υποχρεωτικός ο συμψηφισμός, καθώς η σοφίτα δεν ήταν μέσα στον όγκο της στέγης και κακώς έγινε ρύθμιση με τον Ν.3843/2010;

4. Τέλος, η σοφίτα σε όλη της την επιφάνεια θα μπει με συντελεστή 0,30, παρόλο που σε κάποια σημεία έχει ελεύθερο ύψος 2,70 μ;

Η γνώμη μας είναι, ότι λόγω της υπερύψωσης της στέγης, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/2010, να υπαχθούν ξανά στον ν.4495/2017 και να γίνει συμψηφισμός.

Δείτε την Ε/Α 2533 σχετικά με την Σοφίτα.

Εφόσον, η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0.30.

Η επιφάνεια του Η/Χ, λόγω της υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα προσμετρηθεί για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. (Δείτε την Ε/Α 2515 (4)).

2544. Σε διαμέρισμα όπου υπάρχει barbeque στον εξώστη - κατασκευασμένο εκ κατασκευής- με ΟΑ της πολυκατοικίας του 2005 θεωρείται ή όχι αυθαιρεσία; Στην κάτοψη δε φαίνεται, οπότε σκέφτηκα μήπως τότε δεν απαιτούνταν άδεια. Στο ΓΟΚ του 83 δεν αναφέρονται (εκτός αν μου διαφεύγει) τέτοιου είδους κατασκευές. Κατασκευάζονταν χωρίς άδεια μήπως τότε και δεν αποτελεί αυθαιρεσία;
Υπάρχει barbeque στο συγκεκριμένο σημείο σε όλους τους ορόφους. Το παραπάνω χρειάζεται αναλυτικό ή δίνω βεβαίωση νομιμότητας;

Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι το barbeque είναι αυθαίρετο εφόσον δεν υπάρχει στην άδεια.

Το αν το αυθαίρετο barbeque εμποδίζει ή όχι την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού είναι ένα άλλο θέμα.

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ΔΕΝ θα συμβουλέψουμε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση για μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

Η παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :*

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.»

2545. Παρόλο που έχετε απαντήσει πολλές φορές σχετικά με το θέμα των αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/1983, υπάρχουν αναπάντητα τα εξής:
1.Σε ιδιοκτησία υπάρχει ισόγεια οικία με υπόγειο, έχει κατασκευασθεί πριν το έτος 1975 και δηλώθηκε με το Ν.1337/1983, χωρίς να ολοκληρωθεί και η 3η φάση (έκδοση απόφασης Νομάρχη για εξαίρεση από την κατεδάφιση). Έχουν πραγματοποιηθεί και άλλες παραβάσεις προ 28/7/2011, τις οποίες ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να εντάξει στις διατάξεις του Ν.4495/2017. Όπως έχετε προτείνει σε προηγούμενες ερωτήσεις, είναι σκόπιμο «να δηλωθεί και η ισόγεια οικία, για να εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, πληρώνοντας ελάχιστο πρόστιμο». Στην περίπτωσή μας, που δεν υπάρχει Ο.Α. ούτε μπορούμε να δηλώσουμε ότι υπάρχει, χρησιμοποιώντας την ένταξη στο Ν.1337/1983 καθόσον δεν ολοκληρώθηκε η 3η φάση, ενώ η ισόγεια οικία θα εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, ως ανήκουσα στην κατηγορία 1, οι μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές θα ανήκουν στην κατηγορία 5, επειδή δεν υπάρχει Ο.Α.. Ή μήπως όχι;
2. Ίδια περίπτωση με την παραπάνω αλλά η ιδιοκτησία αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα (κάθετη συνιδιοκτησία), όπου στην άλλη συνιδιοκτησία υπάρχει κτίσμα με Ο.Α. Μπορώ να χρησιμοποιήσω την Ο.Α. του κτίσματος αυτού για να δηλώσω ότι υπάρχει Ο.Α. για να κερδίσω την εξαίρεση από την κατεδάφιση των μεταγενέστερων αυθαίρετων κατασκευών;

1. Θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 δυστυχώς με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα.

2. Κατά την γνώμη μας ναι, διότι το παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

2546. Ισόγεια κατοικία χωρίς ΟΑ σε μεγάλο αγροτεμάχιο (με μέγιστο δόμησης για κατοικία 400τμ). Τμήμα της κατοικίας είναι κατασκευής πριν το 55 κατά δήλωση ιδιοκτήτη, το δικαιολογεί η κατασκευή του (παλιό λιθόκτιστο αγροτόσπιτο) που δεν εμφανίζεται στην πολύ κακή αεροφωτογραφία έτους 45 της της παρέχει η ΓΥΣ σε ποιότητα προεπισκόπησης.

Έχουν προστεθεί μεταγενέστερα κι άλλοι χώροι που δηλώθηκαν από τον ιδιοκτήτη σαν κατασκευές πριν το 1975, συγκεκριμένα του 1974 και έγινε δήλωση χώρων κατηγορίας 1 στο Ν4178 που παρέμεινε εκκρεμής λόγω έλλειψης στοιχείων. Εάν δεν αποδειχθεί αυτή η κατασκευή πριν το 1975, η δήλωση θα πρέπει να διορθωθεί για το νεότερο τμήμα ως της το χρόνο κατασκευής, στο διάστημα 1983-2003 δεδομένου ότι υπάρχουν στοιχεία της υφίστατο το 1989 με τη σημερινή μορφή.
1. Η μη ύπαρξη ΟΑ σημαίνει ότι θα δηλωθεί στην κατ. 5; Το νόμιμα πριν το '55 υφιστάμενο κτίσμα δίνει το δικαίωμα να δηλωθεί στην κατ. 4; Δεν υπερβαίνει το 40% των μεγεθών κάλυψης και δόμησης που θα προβλέπονταν από ΟΑ.
2. Εάν θα πρέπει να δηλωθεί στην κατ.5, δηλ. αλλαγή κατηγορίας από την 1 στην 5 το δέχεται το σύστημα; Εάν δε το δέχεται λόγω κατ. 5 με της τρόπο αντιμετωπίζεται; Έχει πληρωθεί το απαιτούμενο αρχικό πρόστιμο, που καλύφτηκε με το παράβολο. Με την αλλαγή της κατηγορίας θα υπάρξει αύξηση προστίμου.

1. Το παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 (το ίδιο αναφέρει και το Παράρτημα Α του ν.4495/2017). Άρα, εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί.

2. Εφόσον, η δήλωση θα ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 5. Διαφορετικά, εάν θα μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017, η Κατηγορία 5 δεν μπορεί να επιλεγεί εκτός των περιπτώσεων:

i. που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021 ή
ii. εάν η μεταφορά έχει γίνει πριν τις 30/09/2020.

Το πρόστιμο δεν εξαρτάται από την επιλογή της Κατηγορίας.

2547. Σε γήπεδο εξ αδιαιρέτου με δύο συνιδιοκτήτες και ποσοστό 50% έκαστος έχουν ανεγερθεί από τον καθένα από μια οικοδομή, εξ ολοκλήρου αυθαίρετες, χωρίς σύσταση καθέτων και χωρίς προσύμφωνο. Ο ένας εκ των συνιδιοκτητών χωρίς τη συγκατάθεση του ετέρου υπήγαγε την οικοδομή που κατοικεί στο Ν.4178/13, εξόφλησε το πρόστιμο και περαίωσε τη δήλωση.
Για να γίνει σήμερα υπαγωγή και της άλλης οικοδομής δεν πρέπει να επανέλθει η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής αφού δεν επιτρέπεται να υπάρχουν δύο δηλώσεις για το ίδιο ακίνητο όταν δεν υφίσταται σύσταση καθέτων;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14:

«*Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.*
Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.»

Η παραπάνω δυνατότητα ένταξης αφορούσε περιπτώσεις χωρίς σύσταση όταν ο κάθ' ένας έχτισε το «δικό του» σπίτι όντας συνιδιοκτήτης σε ένα ποσοστό εξ' αδιαιρέτου. Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπάρχει στον ν.4495/2017.

Επομένως, η γνώμη μας είναι:

- Εάν η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013 έγινε με βάση την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14, τότε μπορείτε να υποβάλλεται νέα δήλωση του ν.4495/2017 για την άλλη οικοδομή. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της Κατηγορίας θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας (50%). Καλό είναι να γίνει επισήμανση για τον λόγο που υποβάλλεται δεύτερη δήλωση για το ακίνητο.
- Σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να επιστρέψει σε κατάσταση υπαγωγής η δήλωση του ν.4178/2013 και να προστεθεί και η άλλη οικοδομή. Ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 216 του ν.4782/2021. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

2548. Έχει γίνει δήλωση, για τακτοποίηση αυθαίρετου, με το Ν.4178/13, με Περαιωμένη την διαδικασία Υπαγωγής (Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής). Το ακίνητο ευρίσκεται εντός οικισμού και υπάρχει οικοδ. άδεια. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλωμένες στην Κατηγόρια 5. Οι επιφάνειες αυτών, στο σύνολο τους, δεν ξεπερνούν τα 50μ2. Ο μηχανικός που είχε ολοκληρώσει την δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13 έχει πάρει σύνταξη. Με ποια διαδικασία θα αλλάξω την Κατηγορία από 5 σε 4 στη δήλωση, σύμφωνα με το καινούργιο νόμο;

Η διάταξη που αναφέρετε στο ερώτημά σας για την Κατηγορία 4, αφορά μόνο δηλώσεις του ν.4495/2017 και όχι αυτές του ν.4178/2013.

Επομένως, θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στις διατάξεις του ν.4495/2017 για να έχει εφαρμογή η περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 (*αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση,)*.

Λόγω συνταξιοδότησης του μηχανικού, για την μεταφορά της δήλωσης θα επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ στο email n4495@central.tee.gr για να σας καθοδηγήσουν σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί.

2549. Έχουμε ένα διώροφο κτίσμα με υπόγειο, για το οποίο έχουν εκδοθεί 2 άδειες. Με άδεια του 2000 ανεγέρθηκε το υπόγειο και το Ισόγειο σαν μονώροφη οικοδομή με υπόγειο και στην συνέχεια έγινε η υπ’ αριθμό 257/2000 αναθεώρηση για αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο. Με άδεια 2008 έγινε η προσθήκη του Α’ ορόφου με χρήση βρεφονηπιακός Σταθμός
ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ
Στην τακτοποίηση για να είμαι σύμφωνη με τις απαιτήσεις τις πυροσβεστικής θα βάλω τίτλο «Ρύθμιση σύμφωνα με το Ν.4495/2017 σε διώροφο βρεφονηπιακό σταθμό (εκπαίδευση) με υπόγειο και δώμα μετά από υπαγωγή στο Ν.3843/2010, λόγω Υ.Δ, Υ.Κ, αλλαγή χρήσης από εκπαιδευτήριο σε κτίριο υγείας και πρόνοιας, παραβάσεις κατηγορίας 3 και λοιπές παραβάσεις»
Με το Ν.3843/2010 τακτοποιήθηκαν οι Η/Χ του Α’ ορόφου.
Σήμερα θα κάνω τακτοποίηση με το Ν.4495/2017 για το κτίσμα για τους Η/Χ που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 καθώς και κάποιες βεράντες πού είχαν κλειστεί από την κατασκευή του εν λόγω κτίσματος.
Το ερώτημα είναι αν θα πρέπει να κάνω υπολογισμό εκ νέου όλων των μεγεθών για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης καθώς και την Κατηγορία και να αφαιρέσω το παράβολο του Ν.3843/2010 ή αν μπορώ να επιλέξω περαιωμένα τα τ.μ. που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 δηλαδή πρόστιμο 100€ και να εισάγω μόνο τις επιφάνειες;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780, 1923 (το τελευταίο εδάφιο για την Κατηγορία 5 δεν ισχύει πλέον) και 2515.

Το ποια λύση θα επιλέξετε εξαρτάται από τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών που θα δηλωθούν λαμβάνοντας υπόψη το οικονομικό σκέλος και το κατά πόσο μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 4 ώστε να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2550. Σε οικοδομή που είναι πρώτη και κύρια κατοικία για τον ιδιοκτήτη και είναι μεζονέτα συνολικού εμβαδού με τα αυθαίρετα 299μ2, έχω υπέρβαση από την άδεια στο ισόγειο 47μ2 και στον ορόφου 10μ2, δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης έχει τον μειωτικό συντελεστή ΚΕΑ πως μπορεί να υπολογιστεί το πρόστιμο;

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 103 ότι:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.*»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.* ***Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο****.*»

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Εσείς, έχετε νόμιμα 299 – 47 – 10 = 242 τ.μ. Για να μπορέσει να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή για το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να έχει την επιμέλεια 2 + (299 – 70 – 25) / 30 =2 + 204 / 30 = 2 + 7 = 9 παιδιών.

2551. Ακίνητο με Ο.Α. και αυθαιρεσίες που είχαν τη δυνατότητα να νομιμοποιηθούν με έκδοση νέας Ο.Α. υπήχθη στις διατάξεις του Ν.4178/13. Πριν τη λήξη της προθεσμίας έκδοσης της Ο.Α. η δήλωση μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 για να υπάρξει νέο χρονικό περιθώριο. Το ηλεκτρονικό αίτημα για έκδοση Ο.Α. έχει υποβληθεί αλλά η διετής προθεσμία εκπνέει σε λίγες ημέρες και δεν υπάρχει δυνατότητα να εκδοθεί η Ο.Α. άμεσα.
Ερωτήματα :
1. Αν η Ο.Α. εκδοθεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία θα γίνει αποδεκτή από το σύστημα για την περαίωση της διαδικασίας;
2. Μπορεί να γίνει νέα υπαγωγή με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος παραβόλου των 2000€;

1. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Το ζήτημα δεν είναι εάν υπάρχει δικλείδα ασφαλείας στο σύστημα ώστε να ελεγχθεί η ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης αλλά το ότι η δήλωση θα είναι στην πράξη μη νόμιμη.

2. Νέο αίτημα μπορεί να υποβληθεί κατά την γνώμη μας αλλά χωρίς να γίνει συμψηφισμός.

2552. Δήλωση του Ν.4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας Νομιμοποίησης εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16), από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου, μεταφέρθηκε πριν τη λήξη της προθεσμίας στο Ν.4495/17.
Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 8 της Κ.Υ.Α. 27454/2631/17 (ΦΕΚ 3976Β'/14-11-17): "Δηλώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13 , για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στο Ν.4495/17, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4495/17 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17".
Από τη στιγμή που η μεταφορά έγινε την 2-5-2019 τότε βάσει της προαναφερόμενης Κ.Υ.Α. αλλά και της παρ.1 του άρθρου 106 του Ν.4495/17 η Οικοδομική Άδεια Νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί μέχρι 2-5-2021.

Ναι.

2553. Τι γίνεται σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η έκδοση της Ο.Α. λόγω της πανδημίας εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος;
Μπορεί να γίνει εξ αρχής υπαγωγή για έκδοση της Ο.Α. με συμψηφισμό του καταβληθέντος παραβόλου και αν ναι, πώς γίνεται η συγκεκριμένη διαδικασία;

Δείτε την Ε/Α 2551.

2554. Γίνεται δήλωση Ν.4495/17 για τακτοποίηση οριζόντιας ιδιοκτησίας "Ισόγειο Διαμέρισμα Ι-1" με άδεια 1979 σε 3/όροφη οικοδομή
Τα στοιχεία ΑΔΕΙΑΣ είναι :
ΚΑΛΥΨΗ = 160 τ.μ.
Σ.Δ. ΙΣΟΓΕΙΟΥ = ως κάλυψη = 160 τ.μ.
Επιμερίζεται (βάσει σχεδίασης, δεν αναφέρονται στις κατόψεις αδείας)
Διαμέρισμα Ι-1 = 60 τ.μ.
Διαμέρισμα Ι-2 = 77 τ.μ.
Κοινόχρηστα Ισογείου (είσοδος, κλιμακοστάσιο) = 20 τ.μ.
Φωταγωγός κλιμακοστασίου = 3,00 τ.μ.
Παραβάσεις του Ι-1 προς ρύθμιση Ν.4495/17 (από κατασκευής της οικοδομής, όχι σε άλλο όροφο)
1. Η επιφάνεια 3,00 τ.μ. κάτω από το φωταγωγό είναι αποθήκη
2. Η επιφάνεια 4,60 τ.μ. κάτω από κοινόχρηστη σκάλα είναι w.c.
Συμβόλαιο ιδιοκτησίας : Το Ι-1 έχει 200 χιλιοστά (20%) επί του οικοπέδου. Η αποθήκη αναφέρεται ως χώρος του διαμερίσματος στην περιγραφή, ωστόσο σαν σύνολο διαμερίσματος έχει υπολογιστεί κατά το ήμισυ (δηλ. 60,00 +1,50 = 61,50 τ.μ.) ώστε να υπολογιστεί σωστά ο όγκος βάσει του οποίου προκύπτουν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου.
ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ (επισυνάπτω σκαρίφημα):
1) Πως αντιμετωπίζονται οι παραπάνω παραβάσεις, αφού επί της ουσίας δεν επηρεάζουν ούτε την επιφάνεια του φωταγωγού, ούτε τα κοινόχρηστα;
1α) ΥΠ.ΔΟΜ. = 3,00+4,60 = 7,60 τ.μ.
Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. (θα υπάρχει θέμα με τη συμβολαιογραφική πράξη η οποία αναφέρει τα νόμιμα 61,50) και Δόμηση Ισογείου = 160 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 167,60 (λάθος αφού δεν έχουν προστεθεί τ.μ.)
1β) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ
Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. και
Κοινόχρηστα = 20,00 - 4,60 από wc = 15,40 τ.μ. (λάθος αφού το βατό τμήμα των κοινοχρήστων δεν επηρεάζεται)

Φωταγωγός = 3,00 - 3,00 αποθήκης = 0,00 τ.μ. (λάθος αφού ο φωταγωγός υπάρχει κανονικά από το ύψος 1,60 και άνω)
1γ) παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Χώροι με πολύ χαμηλό ύψος που δεν επηρεάζουν κάλυψη, δόμηση, ύψος ιδιοκτησίας.
Τότε Ι-1 = 60 τ.μ. (θα υπάρχει πρόβλημα και με την ασυμφωνία του εμβαδού 61,50 στη Σύσταση και σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη άδεια, καθώς δεν θα έχουν συμπεριληφθεί τα 4,60 τ.μ. του wc.)
2) Σε ποια περίπτωση χρειάζομαι συναίνεση συνιδιοκτητών για τη δήλωση Ν.4495/17 (έχει αντικατασταθεί η παρ. 9 του άρθρου 98 η οποία έλεγε ότι η δήλωση επί κοινοχρήστων μπορεί να γίνει από τον ιδιοκτήτη που τις ιδιοχρησιμοποιεί μετά το Ν.4579-ΦΕΚ 245Α-9/12/20) ;
3) Σε ποια περίπτωση χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και αν μπορεί να γίνει μονομερώς από τον ιδιοκτήτη του Ι-1 ώστε να συμπεριλάβει τις αυθαίρετες κατασκευές στην ιδιοκτησία του.

1) Η σωστή αντιμετώπιση, λόγω του ότι ο χώρος του κλιμακοστασίου και του φωταγωγού έχουν μετρήσει στην δόμηση, είναι η διαφορετική διαμερισμάτωση.

Το εμβαδόν του διαμερίσματος είναι 60 + 3 + 4,60 = 67,60 τ.μ. Δεν θα μπείτε στην διαδικασία προβληματισμού σχετικά με το ότι ο φωταγωγός έχει ύψος 1.60 και ότι η οροφή του wc είναι η σκάλα.

2) Σχετικά με την υπαγωγή, έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Επομένως, δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

3) Στην περίπτωσή σας πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης. Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, γιατί η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου και έχει παρέλθει δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας.

2555. Σε οικόπεδο με κτίριο κατοικίας έχουν κτιστεί δυο αποθήκες, εμβαδού η μια 28,45τ.μ. με έτος κατασκευής το 1996 και μια δεύτερη εμβαδού 28,65 με έτος κατασκευής το 2009. Μπορώ να κάνω χρήση μειωτικού συντελεστή 0,5 για εμβαδόν έως 50τ.μ. για τις αποθήκες αυτές;
Το συνολικό εμβαδόν των αποθηκών είναι 57,1 > 50τ.μ., οπότε μπορώ να θεωρήσω 50τ.μ. με μειωτικό 0,5 και 7,1 τ.μ. χωρίς μειωτικό συντελεστή;
Εναλλακτικά μπορώ να υπολογίσω ξεχωριστά κάθε αποθήκη (είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους κτίρια) με μειωτικό συντελεστή 0,5;
Οι αποθήκες αυτές ήταν πρώην στέγαστρα, τα οποία πληρώθηκαν με τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους και ναι μεν συνυπάρχουν με χρήση κατοικίας στο ίδιο οικόπεδο, έχουν όμως πρακτικά αγροτική χρήση (αποθήκευση αγροτικών μηχανημάτων, ξύλων κλπ), ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 ή Σ2;

Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 θα εφαρμοστεί σε μία από τις δύο αποθήκες μόνο.

Σύμφωνα με τον ΕΑΚ στην κατηγορία Σ1 ανήκουν «*Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ.*».

Εάν, είναι στατικά ανεξάρτητες οι κατασκευές ανήκουν στην Κατηγορία Σ1. Εάν, είναι στατικά εξαρτημένες με κτίριο, το οποίο ανήκει στην Κατηγορία Σ2, τότε ανήκουν και αυτές στην ίδια.

2556. Θα ήθελα την άποψη σας σχετικά με την Εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 και ειδικότερα στο άρθρο 81 παρ. 3 προς το τέλος όπου αναφέρει:
«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»

Το ερώτημα που τίθεται είναι:
Απαγορεύεται η εφαρμογή της κατηγορίας 3 παντελώς σε παραδοσιακούς οικισμούς κ.λ.π.; Δεν είναι παράλογο να απαγορεύεται η δυνατότητα ρύθμισης π.χ. απόκλισης των διαστάσεων έως 5%, της φύτευσης υποχρεωτικής θέσης στάθμευσης , των δεξαμενών αποχέτευσης κ.λ.π;

Δεν αναφέρει ότι απαγορεύεται η εφαρμογή της Κατηγορίας 3 σε παραδοσιακούς οικισμούς αλλά ότι αυθαίρετες κατασκευές Κατηγορίας 3 δεν θεωρούνται πολεοδομικές παραβάσεις σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 και δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές διατάξεις που ισχύουν για αυτές.

2557. Έχω μια μάλλον ιδιάζουσα περίπτωση μιας δήλωσης από μεταφορά από θανόντα συνάδελφο από παλιά. Γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου/οικισμού, 550 τμ, με κτίσμα του 1965 (με αποδεικτικό έγγραφο ηλεκτροδότησης), 80 τμ, το οποίο είναι εντός παλιού αιγιαλού (1993), εντός ΖΟΕ (1993) και εντός Natura (2018).
Το 1977 έγινε αίτηση εξαγοράς από την κτηματική, η οποία ποτέ δεν απορρίφθηκε, επανακατατέθηκε από τους κληρονόμους το 2005 και τελικά ολοκληρώθηκε τον 3/2011 και επομένως δεν είναι πια δημόσιο κτήμα. Το ΦΕΚ του ισχύοντος παλαιού αιγιαλού είναι του 1993. Εν τω μεταξύ όλη η περιοχή πρόκειται για πάνω-κάτω ίδιες περιπτώσεις.
Είχε γίνει από το συνάδελφο υπαγωγή στο 4014, παρέμεινε σε κατάσταση υπαγωγής, είχε εξοφληθεί το πρόστιμο τον 12/2012, (3500€) και μετά τη μεταφορά σε 4178 και 4495 (ακόμα σε κατάσταση υπαγωγής) είναι στα 500€. Στον 4014, δεν απαγορευόταν η υπαγωγή αυθαιρέτων σε ζώνη παλαιού αιγιαλού, άρα καλώς τακτοποίησε, ενώ απαγορεύθηκε με το 4178 και 4495 (εκτός αν είχε τίτλο προ της κύρηξης του παλαιού αιγιαλού δηλ. πριν το 1993).
Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:
1ον κακώς μεταφέρθηκε η δήλωση στους 4178 και 4495; Αν όχι, είναι λόγω του άρθρου 82ζ ή λόγω του άρθρου 88 (περ.1 ή περ.2;). Αν ναι, μπορεί να διορθωθεί το πρόβλημα; Το κύριο πρόβλημα θεωρώ είναι ότι ενώ είχε κάνει αίτηση εξαγοράς από το 1977, τελεσιδίκησε το 2011 από τους κληρονόμους του, άρα θεωρητικά δεν είχε τίτλο πριν την κήρυξη.
2ον, στις εξουσιοδοτήσεις και στις Υ.Δ. που λένε ότι δεν ανήκει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 τι κάνω; Γιατί βάσει του Ν.4495, δεν ανήκει.
3ον επιστροφή της διαφοράς προστίμου προβλέπεται για αυτή την περίπτωση;
Έχω στείλει το αντίστοιχο ερώτημα στο helpdesk του ΤΕΕ, σε διάφορες πολεοδομίες και άπειρα forums, αλλά κανείς μέχρι σήμερα δεν έχει καταφέρει να μου απαντήσει.

Από την στιγμή που μια δήλωση του ν.4014/2011 δεν είχε ολοκληρωθεί πριν κλείσει το σύστημα λόγω της απόφασης του ΣΤΕ, η δήλωση θα έπρεπε να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4178/2013.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«*Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.*»

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«*στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των*

ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι από την στιγμή που δεν υπήρχε νομίμως εμπράγματο δικαίωμα που να προϋφίστατο της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού (έτος 1993) αλλά ούτε και κάποια εκκρεμή δικαστική απόφαση κακώς έγινε μεταφορά στους ν.4178/2013 και ν.4495/2017.

Επιστροφή του προστίμου δεν δύναται να γίνει στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2558. Σε οικόπεδο με άδεια οικοδομής «τριώροφη οικοδομή επί Pilotis με υπόγειο» του 1997, έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/17 για το σύνολο του κτιρίου. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι:
Το περίγραμμα τις οικοδομής σε όλους τους ορόφους έχει επεκταθεί προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, και ο χώρος τις Pilotis και ο Η.Χ. του τετάρτου ορόφου έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο.
Ο χώρος της Pilotis περιελάβανε το κλιμακοστάσιο και 4 θέσεις στάθμευσης.
Σήμερα ο χώρος της Pilotis έχει κλειστεί και περιλαμβάνει δυο ανεξάρτητα διαμερίσματα και τους κοινόχρηστους χώρους, που έχουν επεκταθεί πέραν του αρχικού κλιμακοστασίου.
Αρχικά με τον Ν. 3483/10 είχε τακτοποιηθεί η μετατροπή τμήματος των χώρων στάθμευσης σε κατοικία και του Η.Χ. του τέταρτου ορόφου, και το πρόστιμο τις ρύθμισης συμψηφίστηκε με τον Ν.4495/17.
Στην σύσταση που είχε γίνει το 1997 είχαν δοθεί ποσοστά ιδιοκτησίας και στις θέσεις στάθμευσης της Pilotis. Στην συνέχεια αυτές μεταβιβάστηκαν (με τα ποσοστά τους σαν οριζόντιες) και σήμερα βρίσκονται στην ιδιοκτησία των ιδιοκτήτων των δυο διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου.
Σήμερα οι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας επιθυμούν την τροποποίηση της σύστασης ώστε να ανταποκρίνεται στην υπάρχουσα κατάσταση.
Κατόπιν επικοινωνίας με την συμβολαιογράφο που έχει αναλάβει την τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με ενημέρωσε για το γεγονός ότι οι θέσεις στάθμευσης έχουν ποσοστά εγείρει θέμα ακυρότητας της σύστασης καθώς κάτι τέτοιο απαγορεύεται και το ότι έχει γίνει τακτοποίηση δεν θεραπεύει την ανωμαλία αυτή.
Το ερώτημα μου αφορά πρώτα την εγκυρότητα τις τακτοποίησης και αν θα έπρεπε να ακολουθηθεί διαφορετική διαδικασία, και δεύτερον την αντιμετώπιση του ζητήματος για την διόρθωση της σύστασης.

Η γνώμη μας είναι ότι δεν τίθεται θέμα εγκυρότητας της τακτοποίησης. Το ότι τίθεται θέμα ακυρότητας της σύστασης είναι θέμα νομικό και θα το λύσει η συμβολαιογράφος και όχι ο μηχανικός.

Αυτό που θα μπορούσατε να κάνετε εσείς, από την στιγμή που έχετε υποβάλλει μία κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο, είναι να υπολογίσετε του συντελεστές υπέρβασης για το σύνολο και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1819.

2559. Αυτοψία σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα Α-1, 70 τ.μ. και 154 χιλιοστών επί του οικοπέδου, σε 4/όροφη οικοδομή εντός σχεδίου. Το διαμέρισμα είχε ολοκληρωθεί το 1978 βάσει συμβολαίου αγοραπωλησίας (και αεροφωτογραφία ΕΚΧΑ 1982).
Τα σχέδια εργολαβικού και σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι Μαρτίου 1976. Η άδεια του ακινήτου εκδόθηκε Οκτώβριο 1976, ωστόσο δεν υπάρχει στέλεχος ούτε σχέδια (Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ).
Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το Α-1 είναι σύμφωνο με τα σχέδια σύστασης. Τα σχέδια σύστασης περιλαμβάνουν Τοπογραφικό με μετρήσεις καλύψεως, κατόψεις όλων των ορόφων και τομή.
Πως προχωρώ σε βεβαίωση έκδοσης νομιμότητας, αφού για κατηγορία 2 (αρ. 96) δεν υποβάλλονται άλλα σχέδια και δικαιολογητικά πλην της αποτύπωσης του κτιρίου, αλλά στο αρ. 99 αναφέρεται ότι ο έλεγχος νομιμότητας γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια αδείας.
Δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της της οικοδομής και όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών για ανασύσταση φακέλου.
1. το θεωρούμε αυθαίρετο ΧΩΡΙΣ άδεια, εφόσον η άδεια δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο και πληρώνει πρόστιμο για 70 τ.μ. ΥΠ. ΔΟΜ. (ή και κάλυψης;)

2. το θεωρούμε ΝΟΜΙΜΟ εφόσον η κάλυψη της οικοδομής, βάσει σύστασης συμφωνεί με την πραγματική κατάσταση και την αναφερόμενη στην Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ, οπότε δεν γίνεται ρύθμιση Ν.4495/17 αλλά κατευθείαν έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.
3. κάνουμε ανασύσταση φακέλου - με τα σχέδια της σύστασης, χωρίς νέο τοπογραφικό ΕΓΣΑ, οπότε βάσει της ανασύστασης το διαμέρισμα προκύπτει νόμιμο και δίνουμε βεβαίωση μεταβίβασης.
4. κάνουμε ανασύσταση με τοπογραφικό ΕΓΣΑ, αποτύπωση του διαμερίσματος Α-1, Διάγραμμα κάλυψης και τεκμαίρουμε τα στοιχεία των υπόλοιπων ιδιοκτησιών από τη σύσταση (εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα να αποτυπωθούν όλα τα διαμερίσματα της οικοδομής), οπότε ελέγχουμε αν οι διαφορές που θα προκύψουν από το τοπογραφικό ΕΓΣΑ είναι εντός ανεκτών αποκλίσεων ή χρειάζεται κάποια ρύθμιση.

Οι επιλογές που έχετε, ώστε να μπορέσετε να εκδώσετε βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, από την στιγμή που δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της όλης οικοδομής, είναι:

- Είτε τακτοποίηση ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.
- Είτε μερική ανασύσταση, εφόσον το δέχεται η αρμόδια ΥΔΟΜ, που μπορεί να αφορά και μία οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

2560. Θα ήθελα την άποψη σας, για ένα θέμα που έχει διχάσει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Βορείου Αιγαίου που βλέπει αυθαίρετα σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και αποφαίνεται για τη δυνατότητα υπαγωγής τους.
Στο άρθρο 116 του Ν4495/2017 αναφέρεται ότι: Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.
Οι ιδιώτες μηχανικοί που τακτοποιούμε αυθαίρετα κρίνουμε ότι η έννοια του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου αναφέρεται σε οικόπεδα που στερούνται οικοδομικής άδειας ανέγερσης ή σε κτίρια/κατασκευές παντελώς ασύνδετα με υφιστάμενο κτίριο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
Αντίθετα το ΣΑ Βορείου Αιγαίου κρίνει ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κάτι που εξέχει από το νόμιμο περίγραμμα κτιρίου με οικοδομική άδεια. Όπως καταλαβαίνετε αυτό απορρίπτει πολλές υπαγωγές που υπερβαίνουν το 40% των όρων δόμησης αν και αφορούν κτίρια που έχουν οικοδομική άδεια.
Σε συγκεκριμένη περίπτωση κτιρίου σε οικισμό παραδοσιακό κάτω των 2000 κατοίκων η άδεια προέβλεπε ισόγειο κτίριο με υπόγειο. Το ισόγειο περιμετρικά είχε μπαζωμένες βεράντες. Οι βεράντες αυτές ξεμπαζώθηκαν και ενώθηκαν λειτουργικά και στατικά με το υπάρχον υπόγειο. Είναι δυνατόν να μου ζητείται έλεγχος για υπέρβαση του 40% των όρων δόμησης σε οικόπεδο και κτίριο με οικοδομική άδεια και για χώρους που είναι στατικά και λειτουργικά συνενωμένοι με το νόμιμο κτίριο;
Να ξεκαθαρίσω ότι ο έλεγχος ζητείται για τη δυνατότητα υπαγωγής σε παραδοσιακό οικισμό < 2000 κατοίκων και όχι για την επιλογή κατηγορίας παράβασης. Αν και είμαι σε κατηγορία 5 το παράβολο μου είναι εξοφλημένο πριν τις 30-9-2020.
Ποια η άποψη σας για την ερμηνεία του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου;

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.*»

Ανάλογη διάταξη υπάρχει την παρ. 6 του άρθρου 13 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*»

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

«*Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλαδή στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*

Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτήρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28.07.2011.»

2561. Στο δώμα (κοινόχρηστο) τετραώροφης οικοδομής με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών τακτοποιήθηκε βοηθητικός χώρος αρχικά με τον 4014 και στην συνέχεια μεταφέρθηκε στον 4178 (πληρωμή παράβολού 01.02.2014) και στην συνέχεια στον 4495 (πληρωμή παράβολού 27.09.2018). Η δήλωση είναι σε φάση υπαγωγής και το μόνο που υπολείπετε είναι η Μελέτη Στατικής επάρκειας. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει και το υπόγειο το οποίο είναι επίσης εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και κοινόχρηστο (δεν ήθελε να μπει στην αρχική δήλωση).
Πρέπει να μπει στη ίδια δήλωση μιας και ανήκει και αυτό στους κοινόχρηστούς χώρους; Αν ναι λογικά θα περάσει από ΣΥΠΟΘΑ(φάση υπαγωγής); Θα υπάρξει κάποιο πρόβλημα που δεν δηλώθηκε αρχικά;
Όσο αφορά το υπόγειο πως θα δηλωθεί:
1. Για να θεωρηθεί υπόγειο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των υπογείων του ΓΟΚ του 85; Η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από το κλιμακοστάσιο και έχει μπάνιο και κουζίνα, αλλά χρησιμοποιείτε ως αποθήκη και είναι πάνω από 50 τμ άρα με μειωτικό 0,3;
2. Η αρχική οικοδομική άδεια είναι του 1967 για το ισόγειο
3. Επίσης από ποιο λόγο θα προκύψει η ΥΔ μιας και είναι κοινόχρηστα και από ποιο λόγο θα προκύψει η Κατ. μιας και στην οικ. Άδεια δεν υπάρχει ούτε η κατασκευή στο δώμα ούτε το υπόγειο;

Η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας*.»

Από την στιγμή που γίνεται δήλωση για κοινόχρηστα τμήματα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε αυτά και όχι μερικές από αυτές επιλεκτικά.

Σχετικά με το ΣΥΠΟΘΑ, θα πρέπει να περάσει εφόσον επέρχεται μεταβολή του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του 20%.

Για να θεωρηθεί υπόγειος ο χώρος, θα πρέπει είτε να πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων που ίσχυαν κατά την χρονολογία έκδοσης της άδειας είτε τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας ότι για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους λαμβάνουμε τα πολεοδομικά μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).

2562. Παρακαλώ διευκρινίστε πως ορίζεται ο «νόμιμος όγκος κτιρίου» όπως αναφέρεται στο αρθ. 98.7 του Ν.4495/17.

Δείτε την Ε/Α 2482.

2563. Για ιδιοκτησία ισογείου σε διώροφο κτήριο, έχει γίνει υπέρβαση δόμησης, επιφάνειας 3,20 τ.μ., λόγω επέκτασης του διαμερίσματος, στον κοινόχρηστο χώρο του ισογείου. Διευκρινίζεται ότι η εν λόγω επέκταση έχει συντελεστεί εντός της κάλυψης του κτιρίου καθώς η κάλυψη των υπέργειων ορόφων είναι μεγαλύτερη από του ισογείου. Παρακαλώ θα ήθελα διευκρίνηση αν η παραπάνω αυθαιρεσία μπορεί να θεωρηθεί εντός του «νόμιμου όγκου του κτηρίου» της παρ.7 του άρθ.98 του Ν.4495/17.

Δείτε την Ε/Α 2482. Κατά την γνώμη μας, δεν μπορεί να θεωρηθεί εντός του «νομίμου όγκου του κτηρίου».

2564. Το 1958 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για κατασκευή ισόγειας κατοικίας σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού και σε απόσταση 0,3μ από το όριο. Το 1977 εκδόθηκε δεύτερη άδεια προσθήκης ορόφου και εμφανίζεται το υπάρχον ισόγειο κτίριο σ' επαφή με το όριο. Η πραγματική κατάσταση είναι ότι το παλαιό ισόγειο κτίριο κατασκευάστηκε 0,3 μ από το όριο και σε συνέχεια ο όροφος ακολούθησε περασιά με το παλιό. Επιπλέον η άδεια του 1977 εμφανίζει συμπληρωματική ισόγεια αποθήκη (ανεξάρτητο κτίριο) ως νόμιμη με τη δικαιολογία ότι υπήρχε στην άδεια του 1958, πράγμα που δεν ισχύει.
-Ο όροφος είναι αυθαίρετος; Έχει παραβιάσει τις πλάγιες αποστάσεις; Υπάρχει υπέρβαση δόμησης και πλάγιων αποστάσεων ενώ υπάρχει η άδεια του 1977;
-Το ισόγειο είναι αυθαίρετο με βάση την άδεια του 1977; Η' χρησιμοποιώ την άδεια του 1958 ως μέτρο σύγκρισης;
-Η αποθήκη είναι νόμιμη επειδή το λέει η άδεια του 1977;
Δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Η αυθαιρεσία του ορόφου είναι η μετακίνησή του με βάση την άδεια προσθήκης σε μη νόμιμη θέση. Σχετικά, με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δείτε την Ε/Α 2202.

Το ισόγειο από την στιγμή που κατασκευάστηκε με βάση την άδεια του 1958 είναι νομίμως υφιστάμενο.

Σχετικά με την αποθήκη, η γνώμη μας είναι να δηλωθεί ως αυθαίρετη, από την στιγμή που γνωρίζετε ότι ψευδώς έχει απεικονισθεί στην άδεια προσθήκης.

2565. Το 1984 εκδόθηκε άδεια κατασκευής νέας διώροφης οικοδομής σε οικόπεδο 2000τμ εντός ορίων οικισμού. Στις 31/12/1985 εγκρίθηκε το σχέδιο πόλεως και χώρισε το αρχικό οικόπεδο σε δυο τμήματα. Στο εντός του σχεδίου πόλεως και στο εκτός. Στις αρχές του 2010 κατασκευάστηκε μια αποθήκη 10τμ στον ακάλυπτο χώρο του ακίνητου που ανήκει στο εκτός σχεδίου πόλεως τμήμα του. Σήμερα έχει πια κυρωθεί και δεύτερη αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως 31/12/2010 και υπάρχουν δυο ιδιοκτησίες. Ένα οικόπεδο με το διώροφο κτίσμα και ένα γεωτεμάχιο με την ισόγεια αποθήκη.
-Η αποθήκη ανήκει στην κατηγορία 4; Μπορώ να ισχυριστώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και στο τμήμα εκτός σχεδίου πόλεως;
Σημείωση το διώροφο κτίσμα έχει αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθέν στο Ν.4178/13. Επίσης υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Από την στιγμή που η αυθαίρετη αποθήκη (έτος κατασκευής 2010) ανήκει σήμερα σε γεωτεμάχιο, στο οποίο δεν μπορεί να θεωρηθεί σύμφωνα με το παράρτημα Α ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2566. Με την κατάργηση της κατηγορίας 5 πως ακριβώς θα αντιμετωπίσουμε - δηλώσουμε μια σταυλική εγκατάσταση, όταν είναι κατασκευασμένη χωρίς Ο.Α. μετά το 1983, με το σκεπτικό πως για αυτές τις εγκαταστάσεις σύμφωνα με το αρ. 120 δεν χρειάζεται να υποβληθούν σχέδια - άδειες κτλ. καθώς «κλείνουν» τα σχετικά πεδία για τα υπόλοιπα δικαιολογητικά και απαιτούνται μόνο αυτά που προβλέπονται στο αρ. 120. Θα ήταν σύννομη η επιλογή κατηγορίας 4 και στο πεδίο «οικοδομική άδεια» να δηλωθεί: «Σταυλική Εγκατάσταση του αρ.120».

Δυστυχώς, με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα, δεν δύναται να γίνει υπαγωγή διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Η μόνη λύση είναι να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εάν δύναται, με την καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.

2567. Σε ισόγεια οικία η οποία κατασκευάστηκε -εντός σχεδίου- με άδεια σεισμοπλήκτου της ΥΑΣΒΕ :
Κάτω από τον εξώστη του δαπέδου του ισογείου πλάτους 1,30μ – εκτός περιγράμματος της ισόγειας οικίας - δημιουργήθηκε αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 7,00μ2 και καθαρού ύψους 0,80μ. Το δάπεδο του εξώστη του ισογείου αποτελεί την οροφή του χώρου αυτού. Απλά κτίστηκε τοιχοποιία και τοποθετήθηκε πόρτα προς την πλευρά της αυλής.
Επίσης κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος -κατοικία σε τμήμα του δώματος – επιφάνειας 54μ2 και ύψους στην κορυφή της δίρριχτης στέγης 3,20μ (3,20μ/Η επιτρ 11,00μ=0,29 ή 29%>20%).
Μπροστά στην αυθαίρετη οικία του ορόφου δημιουργείται ημιυπ. χώρος επιφάνειας 6,60μ2.
Υπάρχει μια μικρή αποθήκη στο οικόπεδο κατηγορίας 3 και υπάρχουν και λοιπές παραβάσεις .
Η παραβίαση στα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης είναι < 40% και στον αυθαίρετο όροφο ΥΥ>20%
1. Η αυθαίρετη προσθήκη στον όροφο εντάσσεται στην κατηγορία 5, λόγω ΥΥ=29%. Η αποθήκη κάτω από τον εξώστη-εκτός περιγράμματος ισογείου- θα ενταχθεί στην κατηγορία 4 ή 5;
Στην Ε/Α 2347 λέτε ότι η κατηγορία πρέπει να είναι μία (ή 4 ή 5). Αναφέρεστε στην περίπτωση εκείνη ή γενικότερα σε ένα οικόπεδο δεν μπορούν να συνυπάρξουν αυθαιρεσίες κατηγορίας 4 και 5. Αν δηλαδή ΥΔ & ΥΚ < 40% και κάποια από αυτές έχει ΥΥ>20% θα συμπαρασύρει όλες τις αυθαιρεσίες στην κατηγορία 5;).
2. Οι Λ.Π. εντάσσονται στην κατηγορία 4, λόγω ύπαρξης αδείας;
ή αν όλες οι αυθαίρετες επιφάνειες ενταχθούν στην κατηγορία 5 πρέπει και οι Λ.Π. να ενταχθούν στην κατηγορία 5 ανεξαρτήτως ύπαρξης αδείας;
Αν οι Λ.Π. ενταχθούν στην κατηγορία 4, για τον ημιυπ. χώρο στον όροφο -λοιπή παράβαση- θα συνταχθεί επί πλέον φύλλο καταγραφής ως λοιπή παράβαση κατηγορίας 5;

Αρχικά, να διευκρινίσουμε ότι στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας, χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 (αναλυτικός προϋπολογισμός).

Η γνώμη μας είναι ότι από ο έλεγχος της Κατηγορίας γίνεται συνολικά για όλα τα αυθαίρετα της δήλωσης. Άρα, εάν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις ένταξης στην Κατηγορία 4, τότε όλα ανήκουν στην Κατηγορία 5. Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση που προκύπτει Κατηγορία 4 αλλά υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά, όπου μόνο αυτό θα δηλωθεί Κατηγορία 5, και στην περίπτωση λοιπών παραβάσεων όπου η κατηγοριοποίησή τους γίνεται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Το πρόστιμο για την κατασκευή του Η/Χ υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επομένως, ανήκει στην Κατηγορία 4.

2568. Σε οικόπεδο επιφάνειας 58,50μ2 εντός σχεδίου, κατασκευάστηκε τριώροφη οικοδομή με άδεια σεισμοπλήκτου της ΥΑΣΒΕ, το έτος 1981. (ισόγειο κατάστημα και από ένα οροφοδιαμέρισμα στον α΄ και β΄ όροφο. Ο κάθε όροφος καταλαμβάνει επιφάνεια 47,20μ2 με το κλιμακοστάσιο. Δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία). Για την έκδοση της αδείας χρησιμοποιήθηκε ο Ν.395/68 (προφανώς λόγω του μεγέθους του οικοπέδου). (Ν.395/68: ΣΔ=1,60+0,40Χ1,40=2,24, συνολική επιφάνεια ορόφων 58,50μ2Χ2,24+12μ2=143,04μ2, Κ=80%Χ58,50μ2=46,80μ2, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3, Ηαδείας=+10,14μ).

(Σημειώνεται ότι οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή είναι: ΣΔ=1,60, Κ=60%, Ηεπιτρ=+13,00μ και αυτοί που ίσχυαν κατά την έκδοση της άδειας ήταν: ΣΔ=1,60, Κ=60%, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3).
α) Στο ισόγειο κατάστημα, κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση βοηθ. χώρων-wc επιφάνειας 11,30μ2 με τσιμεντόλιθους – δηλαδή όχι ενιαίος σκελετός με την οικοδομή- και το οικόπεδο καλύφθηκε πλήρως (47,20μ2+11,30μ2=58,50μ2).
β) Σε τμήμα του δώματος κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη -καθ' ύψος- κατοικίας επιφάνειας 29,00μ2 και ύψους 2,50μ.
γ) υπάρχουν παραβάσεις κατηγορίας 3 και λοιπές παραβάσεις.
Ο έλεγχος της κατηγορίας και της προσαύξησης των προστίμων, θεωρώ ότι πρέπει να γίνει με τους όρους που χρησιμοποιήθηκαν για την έκδοση της άδειας (Ν.395/68).
Δηλαδή έλεγχος κατηγορίας :

ΥΔ: 11,30μ2+29,00μ2=40,30μ2/143,04μ2=0,28 ή 28%<40%
ΥΚ: 11,30μ2/46,80μ2=0,24 ή 24%<40%
ΥΥ (κατοικία στο δώμα): 2,50μ/10,14μ ύψος άδειας=0,25 ή 25%>20%. Δηλαδή κατηγορία 5.
(απλά αναφέρουμε ότι 2,50μ/Ηεπιτρ. 13,00μ=0,19<20%)
Ερώτηση:

1. **μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου δ,δγ του άρθρου 96 κι επειδή 11,30μ2+29,00μ2=40,30μ2 < 50μ2 να ενταχθούν οι αυθαίρετες επιφάνειες στην κατηγορία 4;. Όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο δ,δγ ελέγχουμε μόνο αν οι αυθαίρετες επιφάνειες είναι < 50μ2. Αν υπάρχει υπέρβαση ύψους μπορεί να γίνει χρήση της δ,δγ;**
2. **Σε περίπτωση που έχουμε κατηγορία 5 (λόγω ύψους), οι λοιπές παραβάσεις θα είναι κατηγορίας 4, διότι υπάρχει η άδεια σεισμοπλήκτου;**

1. Η γνώμη μας είναι να κάνετε την σύγκριση με τους σημερινούς όρους δόμησης.

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σήμερα είναι 13 μέτρα. Η αυθαίρετη προσθήκη στο δώμα δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και επομένως το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό βάσει της παρ. 10 του άρθρου 100.

Επομένως, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής και η συνολική ΥΔ = 40,30 τ.μ. < 50 τ.μ., θα επιλέξετε την Κατηγορία 4 – περίπτωση δγ.

2. Δείτε την Ε/Α 2567 σχετικά με την κατηγορία των λοιπών παραβάσεων.

2569. Πρόκειται για διώροφη μονοκατοικία σε διαμπερές οικόπεδο με ΟΑ του 1990. Το κτίριο εφάπτεται και στις δύο όμορες πλευρές του σε όμορα κτίρια. Στο τοπογραφικό διάγραμμα της ΟΑ το οικόπεδο εμφανίζεται ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, το δε εμβαδόν της κάλυψης είναι 100,00 τμ και της δόμησης 200,00 τμ.
Από την αποτύπωση της υφισταμένης κατάστασης προκύπτει αλλαγή στο σχήμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα η μία από τις όμορες πλευρές του δεν είναι ευθεία αλλά τεθλασμένη με εσοχή (σπάσιμο) εντός του οικοπέδου. Επίσης οι γωνίες των τεσσάρων κορυφών δεν είναι ορθογώνιες αλλά έχουν σχεδόν όλες απόκλιση.
Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι το οικόπεδο να έχει διαφορετικό σχήμα και μικρότερο εμβαδόν από αυτό της ΟΑ. Επίσης η κάλυψη του κτηρίου πλέον είναι 90,00τμ και η δόμησή του 180,00τμ.
Το οικόπεδο και στην μορφή που είναι σήμερα με βάση τους όρους δόμησης είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Η κατοικία όσον αφορά το μήκος της είναι σύμφωνα αυτό της ΟΑ, το δε πλάτος της διαμορφώνεται από αυτό των όμορων πλευρών στις οποίες εφάπτεται και είναι μικρότερο από αυτό της ΟΑ.
Προκειμένου να τακτοποιήσω ΗΧ ο οποίος έχει μετατραπεί σε χώρο ΚΧ, επιθυμώ να τακτοποιήσω συνολικά την υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου.
Παρακαλώ για την άποψή σας για τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δεδομένου ότι από την όλη μεταβολή δεν προκύπτουν επιπλέον κάλυψη και δόμηση αλλά μικρότερη.

Δυστυχώς, όλοι οι νόμοι αυθαιρέτων δεν έχουν προβλέψει αντίστοιχες περιπτώσεις. Τακτοποιούν αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Θα έπρεπε για το παραπάνω θέμα να υπάρχει σχετική οδηγία από το Υπουργείο. Είναι ένα ερώτημα που είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Η γνώμη μας πάντως για αυτές τι περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για τον ν.4178/2013 και η οποία αναφέρει:

«23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτηρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/2013;

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτηρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκεται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.»

Δηλαδή, από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω Ε/Α (για την οποία διατηρούμε επιφυλάξεις ως προς την ορθότητά της) και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε.

Το να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο δεν το θεωρούμε ως την ενδεδειγμένη λύση καθότι το πρόστιμο που θα προκύψει θα είναι αρκετά μεγάλο και θα είναι άδικο. Εάν υπάρχει επιφάνεια, που προκύπτει ότι δεν καλύπτεται από την σύγκριση της αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης με την εγκεκριμένη, αυτή θα πρέπει να δηλωθεί. Διαφορετικά, εάν δεν υπάρχει επιφάνεια καθ' υπέρβαση της άδειας, θα μπορούσε να χρεωθεί μια λοιπή παράβαση για το τμήμα που δεν κατασκευάστηκε.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συνταχθεί και να αναρτηθεί στο σύστημα νέο τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις και τομές.

2570. Σε διώροφη πολυκατοικία έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα, στον ισόγειο όροφο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, στον πρώτο όροφο άλλες δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες και μια πέμπτη οριζόντια ιδιοκτησία που αφορά το δικαίωμα αέρος και υψούν.
Ακόμη ορίστηκαν χώροι αποκλειστικής χρήσης στο οικόπεδο και επιπλέον κάθε μια από τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου και πρώτου ορόφου έχει κατά ποσοστό 25% εξ' αδιαιρέτου έκαστη την αποκλειστική χρήση των υπόστεγων χώρων (στην ουσία ο χώρος κάτω από την σκεπή ο οποίος βέβαια πλέον αποτελεί ένα ξεχωριστό όροφο που δημιουργήθηκε αυθαίρετα - επομένως υπάρχει πλέον ισόγειος όροφος, πρώτος όροφος και όροφος υπό της σκεπής στον οποίο τελευταίο έχουν το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης κατά 25% εξ αδιαιρέτου κάθε μια από τις 4 οριζ. ιδιοκτησίες (του ισογείου και του πρώτου).
Η ερώτηση είναι για να ρυθμιστεί ο χώρος αυτός της υποστέγης αρκεί να το δηλώσει μια από τις 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες ή πρέπει να γίνουν τέσσερις χωριστές δηλώσεις από κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;
Επιπλέον για να υπολογιστεί το ποσοστό των υπερβάσεων σχετικά με τη δόμηση - κάλυψη αυτή θα μελετηθεί με το ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο της κάθε οριζοντίου που υποβάλει τη δήλωση υπαγωγής (π.χ. αν το δικαίωμα δόμησης στο οικόπεδο είναι 400 τ.μ. και η οριζ. ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 20%, αναλογεί σε αυτήν 80 τ.μ. δόμηση οπότε με βάση την επιφάνεια αυτή θα υπολογιστεί το πρόστιμο υπέρβασης για τον υπόστεγο όροφο);
Ακόμη θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αυτός ο υπόστεγος όροφος είναι η άσκηση του δικαιώματος αέρος και υψούν της πέμπτης οριζόντιας ιδιοκτησίας;
Και κάτι ακόμη: Αυθαιρεσίες που έγιναν σε κοινόχρηστο χώρο, όπως ένα λεβητοστάσιο αποθήκη πως θα μπορούσαν να δηλωθούν - με μια μόνο αίτηση που αφορά τα κοινόχρηστα - άσχετα που δεν αποτελούν ξεχωριστή οριζ. ιδιοκτησία - με τι ποσοστά θα υπολογίζονταν οι υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, αφού τα κοινόχρηστα δεν έχουν ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο; Με βάση το όλο δικαίωμα δόμησης στο οικόπεδο;

Ο χώρος κάτω από την στέγη, από την στιγμή που η αποκλειστική του χρήση ανήκει κατά ποσοστό 25% σε κάθε μία από τις τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες, το πιο σωστό κατά την γνώμη μας είναι να δηλωθεί σε μία δήλωση που θα περιλαμβάνει τις αυθαιρεσίες που πραγματοποιήθηκαν σε κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη.

Όταν υποβάλλεται δήλωση για αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με σύγκριση στα συνολικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης. Δηλαδή στο όλο δικαίωμα κάλυψης και δόμησης όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Εάν έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα όροφος δεν συνεπάγεται ότι αποτελεί ιδιοκτησία του.

2571. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας για μία περίπτωση που έχω προς υπαγωγή στον Ν.4495/2017 που αφορά σε αυθαιρεσία ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5.
Οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1960 με 1961 (σε εντός ορίων σχεδίου πόλης περιοχή) ηλεκτροδοτημένη από το 1962 με σχετική απάντηση από την Δ.Ε.Η. πλην όμως χωρίς να μπορεί να βρεθεί το στέλεχος της άδειας ή κάποιο σφραγισμένο σχέδιο από τότε, που αγοράστηκε το 2006 όπου περιγράφεται το εμβαδό των δύο σταθμών του κτιρίου, έχει αυθαίρετη προσθήκη 20 τ.μ. μετά το 2006.
Επειδή δεν βρίσκεται οικοδομική άδεια (όπως απάντησε εγγράφως και η Πολεοδομία) η αυθαίρετη προσθήκη είναι ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5 η οποία όμως έχει κλείσει. Ο ιδιοκτήτης θέλει να προχωρήσει σε μεταβίβαση του ακινήτου κι εγώ δεν μπορώ να βρω τρόπο να γίνει νόμιμα εξ' αιτίας της αυθαίρετης αυτής προσθήκης, ποια είναι η γνώμη σας σχετικά;

Δυστυχώς, αυτή την στιγμή δεν επιτρέπονται υπαγωγές στην Κατηγορία 5, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021. Είναι κάτι που ακούγεται όμως ότι θα αλλάξει.

Η μόνη λύση αυτή την στιγμή στο πρόβλημά σας είναι:

- Είτε να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εφόσον δύναται (χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017) και καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.
- Είτε να κατεδαφιστεί η προσθήκη των 20 τ.μ. και να τακτοποιηθεί το υπόλοιπο τμήμα ως Κατηγορία 1.

2572. Έχουμε αυθαίρετη προσθήκη σε κτίσμα με οικοδομική άδεια, εκτός σχεδίου. Ολόκληρο το κτίσμα της αδείας μαζί με την αυθαίρετη προσθήκη έχει χτιστεί σε μη νόμιμη θέση και το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.
Ερώτημα 1: Θα πάμε με το παράρτημα Α, σωστά;
2: Τι θεωρούμε ως (αυθαίρετες κατασκευές) ώστε να επιβληθεί πρόστιμο; Είναι οι αυθαίρετες προσθήκες που έγιναν κατ' επέκταση του κτιρίου της άδειας ή θεωρείται αυθαίρετο και το κτίριο της αδείας μόνο και μόνο επειδή άλλαξε θέση; Επομένως, θα υπολογιστεί πρόστιμο για ολόκληρο το κτίριο ή μόνο για την προσθήκη; (με το συντελεστή "χωρίς άδεια")

1. Σωστά. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια.

2. Αρχικά, από την στιγμή που σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, εάν οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά την 1.1.1983, εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 και δεν μπορούν να υπαχθούν εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

Λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάσει της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Άρα, θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2078 και 2201.

2573. Σε περίπτωση που έχουμε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο το οποίο είναι 600 τ.μ. και είναι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, και στο οποίο έχουν γίνει συστάσεις οριζοντίου (4 στον αριθμό με 25% ποσοστό επί του γηπέδου η καθεμία - παρεμπιπτόντως όταν έγιναν οι συστάσεις θεωρούνταν ότι το γήπεδο ήταν εντός οικισμού).
Αν θέλω να ρυθμίσω τις αυθαιρεσίες της μια Οριζ. Ιδιοκτησίας και δεδομένου ότι σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα του 1985 για την εκτός σχεδίου δόμηση ο συντελεστής δόμησης είναι 0.2 και ο συντελεστής κάλυψης είναι 0.1 (σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του άρθρου 1), τότε η επιτρεπόμενη δόμηση για την οριζόντια μου ιδιοκτησία είναι 0.2*0.25*600= 30 τ.μ. και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 0.1*0.25*600 = 15 τ.μ. και με βάση αυτά τα νούμερα θα κάνω τις συγκρίσεις για τις υπερβάσεις που έχω και αφορούν την οριζ. ιδιοκτησία μου;

Οι συγκρίσεις θα γίνουν με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019:

«*Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.*»

Η παρ. 1 β του άρθρου 6 του ΠΔ-24/31-5-85 αναφέρει ότι:

«*Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:*
Για γήπεδα εμβαδού μέχρι τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ, τα διακόσια (200) τμ.»

2574. Σε γήπεδο βιομηχανίας έγινε αυθαίρετη κατασκευή το 2013 η οποία όμως κατά την τελευταία τροποποίηση του αρθρ. 30 «Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» μπορεί να υπαχθεί στην παρ. κα: «κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού». Απαιτείται κάποια ενέργεια;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.*»

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 81 αναφέρει ότι:

«*Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση.*»

Άρα, δεν απαιτείται κάποια ενέργεια, εφόσον έχουν γίνει εργασίες οι οποίες εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017.

2575. Σε κτίριο κατασκευασμένο σε γωνιακό οικόπεδο, διαπιστώθηκε εκτός των άλλων παραβάσεων, αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του έως 5% σύμφωνα με το εδάφιο ιειε κατ.3 άρθρου 96 του Ν4495. Η μία πλευρά του κτιρίου παραβιάζει κατά 25 εκατ. (εντός του ορίου 5%) την κοινόχρηστη οδό.
1) Σύμφωνα με το παραπάνω εδάφιο και κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α της παρ. 2 του άρθρου 89, δύναται να δηλωθεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Ορθά μεταφράζεται το συγκεκριμένο σημείο του νόμου;
Στο Τοπογραφικό Διάγραμμα που θα υποβληθεί στα αρχεία, θα περιγράφεται ως ρυμοτομούμενο τμήμα με επισήμανση και αναφορά της κατ.3, Ν4495 για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;
2) Στην άλλη πλευρά του οικοπέδου, έχει γίνει παραχώρηση ρυμοτομούμενου τμήματος με συμβολαιογραφική πράξη, αλλά δεν έχει γίνει η διάνοιξη. Πώς μεταφράζεται αυτό ως παράβαση;

Η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

«*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ.2 του άρθρου 89,*»

1. Εφόσον έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση μπορεί να γίνει υπαγωγή. Στο τοπογραφικό διάγραμμα θα αναγραφεί ότι το τμήμα είναι εντός εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου και υπάγεται στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017.

2. Η γνώμη μας είναι ότι η μη διάνοιξη, στην άλλη πλευρά, δεν αποτελεί παράβαση που πρέπει να υπαχθεί στον ν.4495/2017. Διότι, όταν ζητείται οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο γωνιακό οικόπεδο, ο ιδιοκτήτης του αρκεί να θέτει σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα που αντιστοιχεί σε ένα πρόσωπο. Επίσης, στην περίπτωση που γωνιακό οικόπεδο έχει ή αποκτά ένα τουλάχιστον πρόσωπο σε διανοιγμένο καθ' όλο το πλάτος δρόμο, οικοδομείται. (Εγκ-16777/2577/25/87 «Οικοδομικές άδειες σε οικόπεδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας»)

2576. Για το συντελεστή υπέρβασης δόμησης, σύμφωνα με την εγκύκλιο 2, στον αριθμητή μπαίνουν "τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών". Σε οικόπεδο υπάρχει:
Ένα κτίριο Α κατηγορίας 3 συνδυασμού ιδιδ (σύννομη μετακίνηση) ιειε (μικροαλλαγή στην επιφάνεια και στο ύψος 5%) και ένα κτίριο Β αυθαίρετο και ένα κτίριο Γ που πάει προς έκδοση αδείας.
Στον αριθμητή θα συμμετέχει εκτός από τα κτίρια Β, Γ

α) και το κτίριο Α;
β) και το κτίριο Α για το τμήμα του που δεν αλληλεπικαλύπτεται με το νόμιμο κτίριο;
γ) η επιφάνεια του Α που υπερβαίνει τη νόμιμη επιφάνεια του Α, δηλαδή περίπου 5 %Α;

Θα προσμετρηθεί στον αριθμητή η επιπλέον επιφάνεια του κτιρίου Α (δλδ περίπου το 5%) κύριας χρήσης που προσαυξάνει το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2577. 4178: Τακτοποιείται χώρος, ο οποίος στην άδεια φαινόταν έξοδος στεγασμένου ημιυπόγειου γκαράζ και στη σύσταση οριζόντιος ιδιοκτησία με χρήση αποθήκης. Η άδεια είναι του 78. Ο σημερινός ιδιοκτήτης αγόρασε το χώρο το 1988 και στο συμβόλαιο αναγράφονταν η χρήση αποθήκης. Σήμερα ο χώρος είναι κατάστημα κατά δήλωση του ιδιοκτήτη που δε διαθέτει ωστόσο κάποιο ρολόι ΔΕΗ. Από την αυτοψία διαπίστωσα ότι υπάρχει τουαλέτα που δεν είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο του δήμου ή της πολυκατοικίας. Η πρόσοψη είναι όλη τζαμαρία και ο χώρος κενός. Θεωρώντας ότι δεν είμαι υποχρεωμένη να ελέγξω εάν η τουαλέτα είναι συνδεδεμένη ή όχι με το δίκτυο, βεβαιώνω ότι ο χώρος σήμερα είναι κατάστημα. Ως πειστήριο παλαιότητας μου προσκομίζεται το τελευταίο Ε9 του 2020 με ημερομηνία κατασκευής το 78 και χρήση καταστήματος.
1. Ορθώς βεβαίωσα ότι ο χώρος είναι κατάστημα αν και η τουαλέτα στην πραγματικότητα δεν είναι λειτουργική;
2. Ως παλαιότητα θα λάβω αυτή του Ε9 δηλαδή προ 83, παρά το γεγονός ότι στον τίτλο μεταβίβασης ο χώρος το 88 φαίνεται αποθήκη;

Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 στον στίχο 22, αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.*»

Επίσης, η παρ. 4 του άρθρου 7 του ν.4178/2013, αναφέρει ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*»

Για την απόδειξη της παλαιότητας, εσείς θα επικαλεστείτε τις παραπάνω διατάξεις.

2578. 4495: Ως πρόσφατο Ε9 μου προσκομίστηκε Ε9 που υποβλήθηκε εντός του 2020 και αφορά στην περιουσιακή κατάσταση στις 1.1.2021. Το κρατώ ή ζήτω να αλλάξει η περιουσιακή κατάσταση αναδρομικά και για τις 1.1.20; Επίσης προκύπτει από κάπου ότι το Ε9 πρέπει να έχει εκκαθαριστεί και πληρωθεί;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.*»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2071, 2175, 2226(9) και 2338.

Δεν υπάρχει υποχρέωση να ελέγχουμε και το εάν έχει πληρωθεί ο ΕΝΦΙΑ.

2579. Είναι δυνατόν χώρος να δηλωθεί ως κατοικία ή κατάστημα όταν δεν υπάρχει τουαλέτα, αλλά υπάρχει επίπλωση κατοικίας ή καταστήματος και δημόσια έγγραφα όπου ο χώρος περιγράφεται σήμερα ως κατοικία ή κατάστημα;

Η γνώμη μας είναι πως δύναται. Διότι δεν αναφερόμαστε σε νόμιμα κτήρια αλλά σε χώρους αυθαίρετους που τακτοποιούνται.

2580. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον Ν.3843/10. Υποτίθεται ότι χώροι αυτοί μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή παραβόλου 100€. Η διαδικασία αυτή πώς ακριβώς γίνεται, μέσω του Ν.4495/17 και του συστήματος του ΤΕΕ, γιατί δεν μπορώ να βρω κάτι σχετικό μέσα στο σύστημα;
Επιπλέον, κάνοντας αυτή την διαδικασία θα πρέπει ουσιαστικά να ελεγχθεί και όλο το ακίνητο για τυχόν άλλες αυθαιρεσίες ή υπάρχει διαδικασία αποκλειστικά για την ολοκλήρωση της ρύθμισης των ημιυπαίθριων;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2515.

Προφανώς και θα πρέπει να ελεγχθεί το κτίριο και για άλλες αυθαιρεσίες.

2581. Σχετικά με την ταυτότητα ακινήτου που καθίσταται υποχρεωτική άμεσα για τουριστικές μονάδες άνω των 300 τμ θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση. Σε μονάδα με άδεια 200 τμ και υπόγεια που με τακτοποίηση έγιναν κύριοι χώροι (μετά την τακτοποίηση οι κύριοι χώροι είναι 350 τετραγωνικά) απαιτείται άμεσα ταυτότητα;

Για τα κτίρια της Κατηγορίας Ι, στην οποία ανήκουν και τα τουριστικά καταλύματα άνω των (300) τ.μ., η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, όπως ορίζεται στο άρθρο 62.

Δηλαδή, για την περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μέχρι 1.2.2026.

2582. Έχω οριζόντια ιδιοκτησία σε τριώροφη οικοδομή που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια σε ισχύ επί οικοπέδου που έχει κατατμηθεί εκ των υστέρων και εντάχτηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης.
Το οικόπεδο αρχικά ήταν έκτος σχεδίου εντός ζώνης, μετά την κατάτμηση και την έγκριση του ρυμοτομικού είναι αρκετά μικρότερο από το αρχικό (500 τ.μ. από 9500 τ.μ.) με αποτέλεσμα το κτίριο να μην έχει αποστάσεις από τα όρια και να έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης σε σχέση με τα ισχύοντα στην περιοχή.
Συμφώνα με το παράρτημα Α επιλέγω χωρίς οικοδομική άδεια στην επιλογή ύπαρξης άδειας. Το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία είναι συμφώνα με την οικοδομική άδεια έκτος από την κατάληψη τμήματος εξώστη 4,00 τ.μ. και την ενσωμάτωση του στο διαμέρισμα.
Πως μπορώ να προχωρήσω την δήλωση από την στιγμή που τσεκάροντας χωρίς άδεια δεν μπορώ να προχωρήσω την δήλωση σαν παράβαση κατηγορίας 4 και σαν κατηγορία 5 δεν μου επιτρέπει το σύστημα.

Έχετε μια ιδιοκτησία που αρχικά ήταν αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου με εμβαδόν 9500 τ.μ.) και στην οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια. Έπειτα, λόγω της ένταξης της περιοχής σε σχέδιο το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου (με εμβαδόν 500 τ.μ.). Η δικιά σας περίπτωση αφορά ένταξη σε σχέδιο. Άρα, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Θα ελέγξετε το κτίριο με βάση την οικοδομική άδεια και οι όποιες υπερβάσεις θα προκύψουν από αυτή την σύγκριση. Εάν, π.χ. το κτίριο είναι στην προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια θέση δεν σημαίνει ότι έχει υπέρβαση πλάγιας απόστασης λόγω του ότι σήμερα δεν θα μπορούσε να χτισθεί σε αυτήν την θέση.

Επομένως, εάν η μοναδική αυθαιρεσία είναι η κατάληψη τμήματος εξώστη, τότε θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και προφανώς θα εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

2583. Σε διαμέρισμα Β' ορόφου κατασκευής 1965, έχουμε μετατόπιση και υπέρβαση επιφάνειας έρκερ (εκτός ρυμοτομικής γραμμής). Η συγκεκριμένη υπέρβαση δεν φαίνεται στην κάτοψη της σύστασης, δηλ. η κάτοψη της σύστασης ταυτίζεται με την κάτοψη της οικοδομικής άδειας.
Παρακαλώ θα ήθελα να μας ενημερώσετε πως να αντιμετωπίσουμε τη συγκεκριμένη περίπτωση καθώς η αυθαιρεσία είναι εκτός ρυμοτομικής γραμμής (κατηγορία 3;). Επίσης τι θα χρησιμοποιήσουμε ως δημόσιο έγγραφο αποδεικτικό παλαιότητας;
Σημείωση: η επιφάνεια του έρκερ δεν είχε μετρήσει στην επιφάνεια του διαμερίσματος.

Εάν, η μοναδική παράβαση ήταν η υπέρβαση του πλάτους του έρκερ, θα μπορούσε να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3, η οποία αναφέρεται σε:

«αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ.2 του άρθρου 89,»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.»

Επειδή, η περίπτωσή σας αφορά και μετατόπιση του έρκερ, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή της συγκεκριμένης υπέρβασης. Η μόνη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δύναται.

2584. Σε οικόπεδο έχουν κατασκευαστεί προ του 1975 αποθήκες και κτήριο - κατοικία, το οποίο μετά από πυρκαγιά καταστράφηκε και ο ιδιοκτήτης έφτιαξε ένα άλλο το 1984 χωρίς οικοδομική άδεια. Μπορώ να ρυθμίσω το κτήριο ως κατηγορία 5 αφού δεν υπάρχει οικ. άδεια και τις αποθήκες, με δεδομένο ότι η επικρατούσα χρήση στο οικόπεδο είναι κατοικία, να τις ρυθμίσω με παλαιότητα προ '75 αφού υπάρχει και αντίστοιχη ΑΦ της περιοχής που αποδεικνύουν την παλαιότητα;

Από την στιγμή που σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το κτίριο κατοικίας είναι μετά την 1.1.1983, εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και δεν μπορεί να υπαχθεί (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021).

2585. Σε pilotis υπήρχαν 2 κλειστοί χώροι στάθμευσης, οι οποίοι δε μετρούσαν στη δόμηση, με χιλιοστά και οι οποίοι συνενώθηκαν κατά την κατασκευή και άλλαξαν χρήση σε μια ενιαία αποθήκη. Εφόσον η συνένωση και η αλλαγή χρήσης έλαβε χώρο εντός του περιγράμματος που όριζε η άδεια, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό αφού έχουμε αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό ή με υπέρβαση δόμησης επειδή οι αποθήκες μετράνε στο συντελεστή δόμησης; Λογικά το τελευταίο ισχύει όταν εκδίδεται νέα άδεια.

Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ διότι επέρχεται υπέρβαση δόμησης από την αλλαγή χρήσης. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί και μία διαμερισμάτωση λόγω του ότι οι κλειστοί χώροι στάθμευσης είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες με χιλιοστά επί του οικοπέδου.

2586. Ο νόμος 4759/20 αναφέρει πως πλέον η κλίμακα ανόδου προς τη σοφίτα του κτηρίου ή της ιδιοκτησίας δε μετράει στην επιφάνειά της. Επομένως από δω και πέρα, όταν ρυθμίζω αυθαίρετη σοφίτα, τη σκάλα προς αυτήν θα τη λαμβάνουμε υπόψιν στη συνολική επιφάνεια ή όχι;

Η γνώμη μας είναι να μην λαμβάνεται η επιφάνεια της σκάλας.

2587. Παρακαλείσθε να διευκρινίσετε αν για την περίπτωση που κτήριο με Ο.Α. αλλά και υπερβάσεις έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση χωρίς να υπάρχει κοινό σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων οπότε και επιλέγουμε ότι δεν υπάρχει Οικοδομική Άδεια (σχήμα 4 Ε/Α 2078) θα θεωρηθεί το σύνολο του ως αυθαίρετο ή μόνο το τμήμα εκείνο που βρίσκεται εκτός "νόμιμου" περιγράμματος. Φυσικά σήμερα μετά την κατάργηση της Κατηγορίας 5 δεν είναι δυνατή η υπαγωγή σε καμιά περίπτωση.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.

2588. Είναι εφικτό για κτήριο με Ο.Α. και υπερβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 να εκδοθεί Άδεια Νομιμοποίησης με βάση το άρθρο 106 του Ν.4495/17 ;

Το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να διευκρινιστεί άμεσα από του Υπουργείο. Η γνώμη μας είναι ότι με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα δεν δύναται να εκδοθεί εκτός εάν έχουν εφαρμογή οι περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

2589. Υπολογισμός ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου.
Ερωτήματα:
1. Στις Ε/Α 2235, 2356 και 2533 έχει απαντηθεί: «για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ).
Σε ποια διάταξη αναφέρεται ότι οι κλειστοί χώροι για να προσμετρηθούν πρέπει να είναι κύριας χρήσης; Ο διαχωρισμός της κύριας από τη βοηθητική χρήση γίνεται κατά ΝΟΚ ή κατά Ν.4495/2017; Δηλαδή μία ανεξάρτητη αποθήκη σε ιδιοκτησία με χρήση κατοικίας, εμβαδού 51 τ.μ. θα προσμετρηθεί ενώ εάν είναι εμβαδού 50 τ.μ. δε θα προσμετρηθεί; Ένα λεβητοστάσιο, το οποίο δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 αλλά είναι βοηθητικής χρήσης δε θα προσμετρηθεί;
2. Τα αυθαίρετα στέγαστρα (υπόστεγα), ως γνωστόν είναι παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Η επιφάνειά τους προφανώς δε θα συνυπολογισθεί στο ποσοστό των υπερβάσεων για την εύρεση – υπολογισμό του προστίμου, επειδή δεν είναι κλειστοί χώροι, ανεξάρτητα του πλάτους τους ή πρέπει απαραίτητα να πληρούν την προϋπόθεση της παραγρ. 7ια) του άρθρου 17 του Ν.6067/12 (ΝΟΚ), δηλαδή με πλάτος 1/4Δ ή δ;

1. Αναφέρεται στον στίχο 16 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013. Ο διαχωρισμός σε κύρια και βοηθητική χρήση γίνεται με βάση τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Επομένως, αυθαίρετα κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου/ γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων».

Άρα, μια αποθήκη, ανεξαρτήτως εμβαδού, που αποτελεί βοηθητικό χώρου του κυρίως κτίσματος κατοικίας δεν θα προσμετρηθεί. Ομοίως, ένα λεβητοστάσιο.

2. Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

2590. Κύρια και μοναδική κατοικία.
Ερώτημα:
Επειδή, παρόλο που έχει απαντηθεί πολλές φορές, υπάρχει διάσταση απόψεων μεταξύ των συναδέλφων μηχανικών, σχετικά με τις περιπτώσεις εφαρμογής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, παρακαλώ για τις παρακάτω διευκρινίσεις:
1. Τα ανήλικα τέκνα είναι τα προστατευόμενα μέλη που αναγράφονται στον πίνακα 8 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης ή πρέπει να έχουν κάποια ηλικία, που δεν αναγράφεται στο Νόμο;
2. Ο αιτών ιδιοκτήτης (με σύζυγο και δύο ανήλικα τέκνα) έχει (ο ίδιος ή άλλο μέλος της οικογένειας) μία κατοικία σε οικισμό κάτω των 3000 κατοίκων, εμβαδού 130 τ.μ., την οποία τακτοποιεί ολόκληρη. Είναι κύρια και μοναδική κατοικία; Ολόκληρη ή μέχρι τα 100 τ.μ.;
3. Ο αιτών ιδιοκτήτης έχει δύο κατοικίες εντός οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων και τακτοποιεί και τις δύο. Θα δηλωθούν και οι δύο ως κύρια και μοναδική κατοικία, άσχετα που δηλώνει τη μία εξ αυτών ως κύρια στον πίνακα 5 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης; (σχετική απάντηση στο ερώτημα 88ii, που αφορά το Ν.4178/2013).
4. Ομοίως, όπως στην περίπτωση 2 αλλά έχει και ένα ακόμη οικόπεδο (ή κατοικία) σε πόλη άνω των 3000 κατοίκων. Δηλώνει προς τακτοποίηση την κατοικία που βρίσκεται εντός του οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων. Θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2461.

1. Είναι τα τέκνα τα οποία δεν έχουν συμπληρώσει το 18^{ο} έτος της ηλικίας τους.

2. Θα πρέπει να ελεγχθούν αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα του ιδιοκτήτη, του/της συζύγου και των ανήλικων τέκνων αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.

Εάν, υποθέσουμε ότι είναι το μοναδικό εμπράγματο δικαίωμα τους και στο Ε1 δηλώνεται ως κύρια κατοικία, τότε επειδή 130 > (70+25)=95 τ.μ, η μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας εφαρμόζεται μόνο για τα 95 τ.μ.

3. Προφανώς, μόνο αυτή που δηλώνει ως κύρια στο Ε1 θα λάβει την μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας και όχι και οι δύο.

4. Εάν, έχει πλήρη κυριότητα στο οικόπεδο που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων, θα δείτε πόσα τ.μ. δόμησης αναλογούν στο ποσοστό ιδιοκτησίας που έχει.

Π.χ. ένα του αναλογούν 100 τ.μ. δόμησης δεν θα λάβει για καμία κατοικία του έκπτωση, όπου και να βρίσκεται αυτή.

2591. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση διαμερίσματος προ του 75 για το οποίο έχει εκδοθεί μεν άδεια, αλλά έχει χαθεί ο αντίστοιχος φάκελος του στην πολεοδομία με σχετική βεβαίωση. Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 ως εξολοκλήρου αυθαίρετο;

Λόγω χαμηλού προστίμου, το προτιμότερο είναι να γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1, ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.

2592. Παρακαλώ ενημερώστε με σχετικά με την απαίτηση Μελέτης Στατικής επάρκειας, αν αυτή εξετάζεται ανά φύλλο καταγραφής.
Πχ σε ακίνητο με:
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 1: αλλαγή χρήσης στο σύνολο του κτιρίου η οποία επιφέρει αύξηση φορτίων άνω του 20% και έχει υλοποιηθεί του 1983 (κατηγορία 2) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 1 της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 2: επέκταση μεσοπατώματος η οποία δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% στο σύνολο του κτιρίου (κατηγορία 4) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 2ια) της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).
Απαιτείται η εκπόνηση Μελέτη Στατικής επάρκειας ή όχι.

Κανονικά ο έλεγχος πρέπει να γίνεται στο σύνολο του κτιρίου και λαμβάνοντας υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες και προφανώς όχι ανά φύλλο καταγραφής.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι, ότι απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας διότι υπάρχει αυθαιρεσία στο κτίριο Κατηγορίας 4.

2593. Ήθελα να ρωτήσω πως τακτοποιείται ακίνητο, στο οποίο 0,30m του πλαϊνού ορίου του διαμερίσματος που ταυτίζεται με το πλαϊνό όριο του οικοπέδου έχουν καταληφθεί από κατοικία του διπλανού οικοπέδου. Δηλαδή η κατοικία του διπλανού οικοπέδου από τον 1ο όροφο μπαίνει κατά 0,30m στο δικό μας οικόπεδο και κατά 0,30m στο διαμέρισμα που εξετάζουμε.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2046.

2594. Σύμφωνα με το γράμμα του Νόμου προϋποθέσεις για την υπαγωγή κτηρίου στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 άρθρου 96 Ν.4495/17 είναι:
α) Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο στην Οικοδομική Άδεια (δηλ. χωρίς υπερβάσεις)
β) Στη θέση που ανεγέρθηκε να μην παραβιάζονται οι Πολεοδομικές διατάξεις
Η υπαγωγή μπορεί να γίνει ανεξάρτητα αν υφίσταται κοινός τόπος της πραγματοποιηθείσας κατάστασης με την εγκεκριμένη.
Με την Εγκύκλιο 2/19 διευκρινίσθηκε ότι η έννοια της παραβίασης των Πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτηρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έγινε διαφορετική διατύπωση της προϋπόθεσης ότι το κτήριο πρέπει να είναι το προβλεπόμενο με την Οικοδομική Άδεια.
Στην Εγκύκλιο αναφέρεται επίσης ότι αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτηρίου που προβλεπόταν στην Οικοδομική Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του

Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει Άδεια ή όχι, πλην όμως στο Παράρτημα Α αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση και η μη νόμιμη θέση του προβλεπόμενου με την Οικοδομική Άδεια κτηρίου.
Επομένως κατά τη γνώμη μου και διορθώστε με όπου δεν συμφωνείτε :

1. Στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 μπορούν να υπαχθούν μόνο κτήρια χωρίς υπερβάσεις που ανεγέρθησαν σε άλλη νόμιμη θέση

2. Θα επιλεγεί ΟΧΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε μη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο.

3. Θα επιλεγεί ΝΑΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), χωρίς κοινό τόπο με το προβλεπόμενο αλλά με υπερβάσεις.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.

2595. Κτήριο με Ο.Α. αλλά και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση και καθ' ύψος ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση που δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο και σε διαφορετική στάθμη θεμελίωσης με απόκλιση άνω του 1.00μ. Θεωρείται ότι στο ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α. και είναι στο σύνολό του αυθαίρετο ή θα εξαιρεθούν τα εμβαδά της Ο.Α.;

Θα θεωρηθεί ότι είναι στο σύνολό του αυθαίρετο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078).

2596. Ακίνητο με αυθαιρεσίες το οποίο δεν ανήκει σε κάποια από τις πέντε περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'/9-12-2020), μπορεί να υπαχθεί για έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση των μέγιστων επιτρεπόμενων μεγεθών;

Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, αλλά χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017, με καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που προβλέπονται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

2597. Παρακαλώ θα ήθελα να μου απαντήσετε στο παρακάτω ερώτημα:
Πρόκειται για μία διώροφη μονοκατοικία κατασκευής 1980 εντός σχεδίου, η οποία κτίστηκε άνευ οικοδομικής αδείας και τακτοποιήθηκε με το Ν.4178/2013, οπότε και εξωφλήθη το πρόστιμο. Η τακτοποίηση έγινε από συνάδελφο μηχανικό, με τον οποίο ο πελάτης δεν έχει πλέον σχέσεις. Το ακίνητο πρόκειται να πωληθεί και χρειάζεται να γίνει μεταφορά δήλωσης στο Ν.4495/2017, ώστε να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Οι λύσεις είναι να συνεχίσει ο συνάδελφος τη διαδικασία, ή να συναινέσει να γίνει μεταφορά δήλωσης σε μένα, ώστε να ολοκληρώσω εγώ τη διαδικασία. Επικοινωνία μεταξύ μας δεν υπάρχει, η δε λύση του να απευθυνθεί ο πελάτης μου στο ΤΕΕ, ώστε αυτό να επικοινωνήσει με τον συνάδελφο, πιστεύω ότι είναι χρονοβόρα και με αμφίβολα αποτελέσματα. Η δήλωση στο Ν.4178/2013 είναι σε φάση υπαγωγής, αλλά δεν μπορώ να ξέρω τι αρχεία ανέβασε ο συνάδελφος. Η λύση που σκέφτηκα, αλλά δεν ξέρω αν είναι σωστή, είναι: Να κάνω μία καινούργια δήλωση υπαγωγής Ν.4495/2017, υπολογίζοντας εκ νέου το πρόστιμο σύμφωνα με σας διατάξεις του Ν.4495/2017, αφαιρώντας από αυτό σας πληρωμές που έγιναν με το Ν.4178/2013 και επισυνάπτοντας τα σχετικά παραστατικά πληρωμών. Έχω αρκετές αμφιβολίες αν η λύση είναι ορθή, γι' αυτό θα με ενδιέφερε η γνώμη σας.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι αρνητική. Η σωστή διαδικασία είναι η ολοκλήρωση της δήλωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 ή η μεταφορά και ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 «*Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου*» απόφαση αναφέρει στην παρ. 1 του άρθρου 8 ότι:
«*Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.*

Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. ***Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013****.*»

Το πιο σωστό είναι να γίνει επικοινωνία με το ΤΕΕ για να βρεθεί λύση για την μεταφορά της δήλωσης. Εάν, ο συνάδελφος έχει πληρωθεί για την δουλειά του και ο πελάτης έχει το αντίστοιχο παραστατικό πληρωμής, τότε η διαδικασία της μεταφοράς θα είναι εύκολη.

2598. Υπερυψωμένο αυθαίρετο ισόγειο, με χρήση κατοικίας, δηλώθηκε με το Ν.1337/83. Το συνολικό οφειλόμενο ποσό ήταν 22.000 δρχ. Πλήρωσε ο ιδιοκτήτης παράβολο 10.000δρχ. και από το υπόλοιπο ποσό των 4 δόσεων, πλήρωσε μόνο τη μία. Στη συνέχεια ξεμπαζώνει το χώρο κάτω του ισογείου και κατασκευάζει ημιυπόγεια κατοικία. Αφού ολοκλήρωσε τις Α και Β φάσεις του Ν.1337/83, ποια μπορεί να είναι η καλύτερη, χρονικά και οικονομικά, λύση:
1. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με το Ν. 4495/17 για το ισόγειο και το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο μαζί, αφαιρώντας τις πληρωμές που ήδη έκανε;
2. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με τη Γ' φάση του Ν. 1337/83 (πληρωμή του υπολοίπου ποσού αναδρομικά) για το ισόγειο και μετά να τακτοποιήσει το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο με το Ν. 4495/17;

Την απάντηση στο ερώτημα θα την δώσετε εσείς που γνωρίζεται τα ποσά των προστίμων για την 1η και 2η περίπτωση. Η δική μας γνώμη είναι να επιλεγεί η 1η περίπτωση, που χρονικά θα είναι σίγουρα συντομότερη.

Το να πληρωθεί τώρα το υπόλοιπο ποσό του προστίμου του ν.1337/83 είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε εάν δύναται να γίνει.

Για την 2η περίπτωση έχει εφαρμογή το έγγραφο 5998/2012 της ΔΟΚΚ.

2599. Πως περαιώνονται οι δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων κτιρίων πλην κατοικίας, στις οποίες δεν έχει συμπράξει μηχανολόγος και απαιτείται δήλωσή του (αρθρο 99, παρ. θ Ν.4495/2017);

Προφανώς, θα πρέπει να προστεθεί μηχανικός με το αντίστοιχο δικαίωμα υπογραφής, για να μπορέσει να ανέβει η αντίστοιχη τεχνική έκθεση, ώστε να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2600. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, εντός καταργημένου οικισμού (καταργήθηκε το 1989) με Ειδικούς όρους δόμησης υπήρχε μονοκατοικία με οικοδ. άδεια από το 1964 και ισόγειο κλειστό γκαράζ 22,68 τ.μ που είχε χτιστεί σε άλλο σημείο από αυτό που προέβλεπε άδεια του 1966 (κλειστό γκαράζ) και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων σε ένα τμήμα του.
Προκειμένου να εκδοθεί οικοδ. άδεια το 2003 Προσθήκης κατ' επέκταση της υπάρχουσας κατοικίας έγινε νομιμοποίηση τμήματος 17,96 τ.μ του γκαράζ με το αρ. 22 του Ν. 1577 (ΓΟΚ 85) και εξαίρεση από κατεδάφιση του υπολοίπου τμήματός του 4,72 τ.μ που παραβίαζε τις πλάγιες αποστάσεις, καθώς κρίθηκε μικροπαράβαση σύμφωνα με την παρ.8 του αρθ. 9 του Ν.1512/1985 και πληρώθηκαν τα πρόστιμα που προβλέπονταν.
Σήμερα τακτοποιείται το εν λόγω γκαράζ με τον Ν.4495/2017 γιατί το μεγαλύτερο τμήμα του 17,42 τ.μ (15,35 τ.μ εκτός Δ και 2,07 εντός Δ) άλλαξε χρήση σε κατοικία και το υπόλοιπο τμήμα του 5,26 τ.μ (2,61 τ.μ εκτός Δ και 2,65 τ.μ εντός Δ) έγινε λεβητοστάσιο.
1ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 17,42 τ.μ που έγινε κατοικία τακτοποιείται ως Υ.Δ (χωρίς Υ.Κ) με μειωτικό συντελεστή 0,50 σύμφωνα με το αρ. 100, παρ. 6 περιπτ. β (ισόγειοι βοθ. χώροι έως 50 τ.μ) και Παράρτημα Α Συντελεστές τετραγωνιδίων - Διευκρινίσεις Παρ. 5 (1).
2ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 5,26 τ.μ που έγινε λεβητοστάσιο τακτοποιείται με Αναλυτικό και τι άλλα έξοδα υπολογίζονται εκτός από τον διαχωριστικό τοίχο με την κατοικία (π.χ λέβητας-καυστήρας, δεξαμενή πετρελαίου, ηλεκτρολογικά).
Επίσης σε ότι αφορά το 1ο Ερώτημα, η πόρτα του γκαράζ που καθαιρέθηκε και χτίστηκε το άνοιγμά της τοποθετώντας μικρότερη πόρτα, τα έξοδα θα υπολογιστούν στον Αναλυτικό (αυτό είπε η πολεοδομία).
Επισυνάπτω δύο σελίδες του Ν. 4495/2017 με σημειώσεις, που αφορούν στο 1ο Ερώτημα προς διευκόλυνσή σας.

Λογικά, το κλειστό γκαράζ θα έχει μετρήσει στην δόμηση και στην κάλυψη. Επομένως, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία αλλά και σε λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επισήμανση, ο μειωτικός συντελεστής 0.50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ. Άρα, στην περίπτωση σας, εάν έπρεπε να υπολογιστεί το πρόστιμο με ΥΔ, δεν θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής αφού έχετε μετατροπή σε κατοικία.

2601. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν σε ισόγειο διαμέρισμα πολυκατοικίας του 1965 στο Δήμο Αθηναίων που βρίσκεται σε εσοχή σε σχέση με το περίγραμμα του κτηρίου με πλάτος δρόμου 10m, περιλαμβάνεται στη δόμηση και η επιφάνεια της εσοχής που λειτουργεί ως εμπρόσθιος εξώστης του διαμερίσματος. Να σημειωθεί ότι στην εμβαδομέτρηση του διαμερίσματος στη σύσταση έχουν περιληφθεί τα τετραγωνικά της εσοχής στα τετραγωνικά του διαμερίσματος. Σε αυτή την περίπτωση μπορώ να τα περιλάβω κάνοντας τον διαχωρισμό ότι τα 75,48 μ2 αφορούν σε κυρίους χώρους και 6,02 μ2 στην επιφάνεια της εσοχής;

Το εάν η επιφάνεια της «εσοχής» μετράει ή όχι στην δόμηση εξαρτάται από τον Οικοδομικό Κανονισμό που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Προφανώς, εάν ο χώρος αυτός δεν είναι κλειστός χώρος κύριας χρήσης δεν προσμετράται στο εμβαδόν του διαμερίσματος όπως συμβαίνει και με έναν Η/Χ.

2602. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο τα κτίσματα μία διώροφη μονοκατοικία και μία ισόγεια αποθήκη που υπάρχουν μέσα σε αυτό έχουν κατασκευαστεί χωρίς καμία οικοδομική άδεια, έχουν όμως ενταχθεί στο ν. 4178/13 και έχει δοθεί έγκριση εργασιών για επισκευή τους και αλλαγή χρήσης της αποθήκης σε κατοικία σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 5 και 9 του αρθ. 107 του ν. 4495/17 κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης που είναι σε ισχύ.
Θα ήθελα να βγάλω άδεια για εργασίες μικρής κλίμακας ΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 Ν.4495 Παρ.2Β όπως διαφοροποίηση ανοιγμάτων στο νομιμοποιημένο ακίνητο και κατασκευή πισίνας compact μέσα στη ζώνη 30 μ έξω από γραμμή αιγιαλού (εκτός γραμμή παραλίας φυσικά). Μπορώ;
Η πολεοδομία μου ζητάει τη νομοθεσία ότι η ζώνη αυτή θεωρείται πρασιά.

Δείτε σχετικά το Εγγ-59173/09-07-2002 (ΔΟΚΚ) - Κατασκευή κολυμβητικής δεξαμενής εντός της ζώνης των 30 μέτρων από τον αιγιαλό.

2603. Τριώροφη οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια έχει μικροπαραβάσεις στο περίγραμμά της, αλλά διαφορετικό από τον εγκεκριμένο φέροντα οργανισμό (κολώνες σε διαφορετικές θέσεις, με άλλες διαστάσεις). Η τακτοποίηση του νέου φέροντα οργανισμού γίνεται με μία λοιπή παράβαση και με υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας;

Η τακτοποίηση του νέου φέροντα οργανισμού θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό και εφόσον η παλαιότητα είναι μετά από την 1.1.1983 τότε θα πρέπει να υποβληθεί και μελέτης στατικής επάρκειας. Υπάρχει και η επιλογή έκδοσης άδειας νομιμοποίησης εφόσον δύναται.

2604. Τετραώροφη πολυκατοικία με οικοδομική άδεια έχει κατασκευαστεί σε άλλη νόμιμη θέση μέσα στο οικόπεδο και θα γίνουν ανεξάρτητες τακτοποιήσεις για όσα διαμερίσματα έχουν παραβάσεις, αλλαγή θέσης θα χρεωθεί ως παράβαση κατηγορίας 3 σε κάθε μία δήλωση;

Από την στιγμή που δεν θα γίνει μία κοινή δήλωση, που κατά την γνώμη μας είναι η ενδεδειγμένη λύση, θα χρεωθεί μια παράβαση Κατηγορίας 3 σε κάθε μία δήλωση (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078 για την αλλαγή θέσης).

2605. Μονοκατοικία εντός στάσιμου οικισμού έχει κατασκευαστεί με οικ. άδεια του 1982. Το περίγραμμα του κτιρίου είναι σύμφωνο με την οικ. άδεια αλλά έχει κατασκευασθεί σε άλλη θέση στραμμένο κατά περίπου 45μοίρες. Στην άδεια εφάπτεται σε δύο όρια, αλλά έχει κατασκευασθεί με απόσταση περίπου 1.00μ. από τα όρια. Το πιο σημαντικό έχουν υλοποιηθεί διαφορετικά όρια οικοπέδου, αλλά το εμβαδόν του οικοπέδου είναι στο +-5%. Μπορώ να θεωρήσω ότι το κτίριο είναι με οικ. άδεια, εφ' όσον ο νόμος αναφέρει απόκλιση μόνο στο εμβαδόν του οικοπέδου και όχι στο μήκος των πλευρών του οικοπέδου;
Να θεωρήσω ότι η παράβαση είναι κατηγορίας 3 ιδιδ-αλλαγή θέσης; και η απόσταση από το όριο;

Η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :*
αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,
ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.
Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Άρα, εφόσον η απόκλιση στο εμβαδόν είναι μικρότερη του 5% μπορείτε να κάνετε χρήση της παραπάνω διάταξης από την στιγμή που δεν τίθεται περιορισμός ως προς το μήκος των πλευρών.

Σχετικά με την στροφή του κτιρίου δείτε την Ε/Α 2202.

2606. Σε πολυκατοικία που κατασκευάστηκε το 1980, έχει απολεσθεί ο φάκελος της άδειας, όπως βεβαιώνεται από την ΥΔΟΜ. Οι ιδιοκτήτες συμφώνησαν σε ανασύνταξη του φακέλου της ο.α. και μετά την αποτύπωση, εντοπίστηκε υπέρβαση της επιφάνειας που αναφέρεται στο έντυπο της άδειας. Πως θα γίνει η σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης όπως αποτυπώθηκε με την άδεια; Σημειώνω ότι:
1. Η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει γίνει πριν την έκδοση της ο.α. με σχέδια χωρίς διαστάσεις.
2. Η πολυκατοικία είναι γωνιακή (αμβλεία γωνία μεταξύ των πλευρών) και δεν υπάρχει η δυνατότητα ταύτισης έστω του προσώπου.

Αρχικά, λόγω της παλαιότητας, ελέγξτε εάν οικονομικά και χρονικά συμφέρει να γίνει η υπαγωγή του όλου κτιρίου ως τελείως αυθαίρετου στον ν.4495/2017, από το να επιλεγεί η λύση της ανασύστασης φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνη της πολεοδομίας είτε να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην περίπτωση γγ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Προφανώς, εάν επιλεγεί η λύση του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, είναι αδύνατο από την στιγμή που δεν υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια να γνωρίζει κάποιος πως ήταν το κτίριο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Σ' αυτή την περίπτωση, λόγω και της ύπαρξης αυθαιρέτων, θα επιλεγεί ως νόμιμη η επιφάνεια που αναγράφεται στο φύλλο οικοδομικής άδειας και δεν αντίκειται στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και η υπόλοιπη επιφάνεια θα τακτοποιηθεί ως αυθαίρετη.

2607. Σύμφωνα με το άρθρο 89 του Ν.4495/17 για να μπορεί να τακτοποιηθεί ένα αυθαίρετο θα πρέπει να διασφαλιστεί ότι αυτό βρίσκεται σε περιοχή που δεν έχει χαρακτηριστεί δασική και μάλιστα διευκρινίζεται ότι πρέπει η έκταση να έχει χαρακτηριστεί μη δασική είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη ή από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.
Βρίσκομαι στη διαδικασία της ρύθμισης ενός κτιρίου κατοικίας το οποίο σύμφωνα με τους προσωρινά αναρτημένους δασικούς χάρτες βρίσκεται σε περιοχή μη δασική με χαρακτηρισμό ΑΑ.
Επειδή μέχρι να κυρωθεί ο δασικός χάρτης μπορεί να πάρει αρκετούς μήνες ίσως και έτη και επειδή σε περιοχές που αναρτήθηκαν οι χάρτες δε μπορούν πλέον να βγουν πράξεις χαρακτηρισμού από τις δασικές υπηρεσίες και σε συνάρτηση με το έγγραφο που δημοσιεύθηκε πρόσφατα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας το οποίο αναφέρει ότι σε περιοχές που έχουν αναρτηθεί οι δασικοί χάρτες και οι οποίες προσδιορίζονται ως ΑΑ ή ΠΑ και δεν συνιστούν αναδασωτέες εκτάσεις ανεξαρτήτως του σταδίου του χάρτη (ανάρτηση, μερική κύρωση, ολική κύρωση) Β') δεν απαιτείται καμία βεβαίωση υπηρεσίας δασών ή άλλου αρμόδιου φορέα, παρά μόνον η αναγραφή επί του τοπογραφικού διαγράμματος υπεύθυνης δήλωσης του ν.1599/1986 στην οποία θα δηλώνεται από αρμόδιο μηχανικό ότι η θέση του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται γεωχωρικά σε σχέση με τον αναρτημένο δασικό χάρτη, δεν εμπίπτει σε περιοχή που διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας ΚΑΙ ΑΡΑ έπειτα από αυτό μπορεί να βγει οικοδομική άδεια, ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ και για τα αυθαίρετα κάποια παρόμοια πρόνοια ή διάταξη;

Πέρα από την αναφορά της Εγκ. 2/31-5-2019 για την περίπτωση στ της παρ. 2 του άρθρου 89 δεν υπάρχει κάποια άλλη. Η γνώμη μας είναι ότι η οδηγία που έχει δοθεί περί δήλωσης δασικού ή μη χαρακτήρα κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών έχει εφαρμογή και για τις δηλώσεις αυθαιρέτων.

Προφανώς, εάν η έκταση σήμερα είναι μη δασική μπορείτε να προχωρήσετε σε υπαγωγή. Εάν, ο χαρακτηρισμός αυτός αλλάξει στο μέλλον είναι αδύνατο να το γνωρίζετε αλλά ούτε και να ευθύνεστε.

2608. Παρακαλώ για την παροχή διευκρινήσεων στην υπ' αρίθμ. 1798 απάντηση του ΤΕΕ Πελοποννήσου. Ειδικά αναφέρεται ότι κάθε τμήμα των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκεται εντός των υποχρεωτικών πλάγιων αποστάσεων, είτε αυτό είναι υπόγειο, είτε ημιυπόγειο, είτε ισόγειο, είτε όροφος, θα πρέπει να επιβαρυνθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης.
Θα ήθελα παρακαλώ ενημέρωση σχετικά με το σκεπτικό της παραπάνω απάντησης σε ότι αφορά στα υπόγεια.
Θεωρώ ότι η λογική αυτή είναι αντίθετη από την πρόθεση του νομοθέτη που όρισε την απόσταση Δ και το ιδεατό στερεό με στόχο να υπάρχει επαρκής φωτισμός και αερισμός και η ανωδομή να μην "κλείνει" τον "αέρα" των όμορων κατασκευών.
Σε υπόγειο που έγινε επέκταση κάτω από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο καθ' υπέρβαση της αδείας για βοηθητική χρήση αποθηκών και η κατασκευή είναι όλη θαμμένη με οροφή 70εκ κάτω από τη στάθμη του πεζοδρομίου πρακτικά δεν αντίκειται στην παραπάνω λογική του νομοθέτη.
Εφόσον μετρήσει ως αυθαιρεσία με υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης (και αυτό συζητιέται με βάση τα παραπάνω) δεν αντιλαμβάνομαι το λόγο για τον οποίο πρέπει να επιβαρυνθεί και με συντελεστή για παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.
Ο έλεγχος του Δ αφορά στην ανωδομή. Άλλωστε ο ΓΟΚ επέτρεπε την επέκταση του υπογείου για χρήση γκαράζ μέχρι το πίσω όριο του οικοπέδου και εντός του Δ.
Παρακαλώ όπως διευκρινίσετε τα παραπάνω.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, οι απαντήσεις αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Το Παράρτημα Α για τον

συντελεστή πλάγιας απόστασης αναφέρει ότι επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή.

Δεν θεωρούμε την λογική σας λανθασμένη, εάν λάβουμε υπόψη τις διατάξεις του ΝΟΚ, ειδικά εάν το τμήμα του υπογείου εντός Δ έχει βοηθητική χρήση. Αλλά, έχουμε αναφέρει πολλές φορές πως άλλο είναι η τακτοποίηση και άλλο η νομιμοποίηση ή ανέγερση νέου κτιρίου σύμφωνα με τους οικοδομικούς κανονισμούς.

2609. Θα ήθελα μία διευκρίνιση σχετικά με την Υπέρβαση κάλυψης σε Υπόγειο. Πρόκειται για οικόπεδο με Εμβαδόν 120τ.μ στο οποίο έχει κτισθεί εξαώροφη πολυκατοικία με ΓΟΚ 85. Η πραγματοποιούμενη κάλυψη είναι 63,50 και είναι μικρότερη από την επιτρεπόμενη κάλυψη που ίσχυε τότε που είναι 0,70 x Εμβαδόν οικοπέδου. Έχει γίνει επέκταση του Υπογείου στον ακάλυπτο συνολικής επιφάνειας Ε= 29 Τ.Μ στο οποίο έχουν κατασκευαστεί αποθήκες.
Με τον ΝΟΚ , για οικόπεδο μέχρι 300 τ.μ επιτρέπεται η επέκταση Υπογείου μέχρι το πίσω όριο του οικοπέδου για βοηθητικές χρήσεις (άρθρο 17 σε συνδυασμό με άρθρο 11). Κάνοντας χρήση των παραπάνω και συγκρίνοντας με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα μπορούμε να θεωρήσουμε ότι έχουμε Υπέρβαση κάλυψης σε σχέση με την Άδεια, η οποία όμως είναι μικρότερη από 20% γιατί αν χτίζαμε σήμερα θα μπορούσαμε να έχουμε επέκταση Υπογείου εκτός περιγράμματος. Είναι ορθός ο συλλογισμός; Θα θέλαμε την δική σας άποψη σχετικά με αυτό.

Το πρόστιμο για την επέκταση του υπογείου θα υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Εάν, σύμφωνα με το ΝΟΚ το υπόγειο δεν προσμετράται στον συντελεστή κάλυψης ή / και στον συντελεστή δόμησης, η επιφάνεια του δεν θα ληφθεί υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης ή / και δόμησης αντίστοιχα για τον υπολογισμό του προστίμου.

2610. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης πάρκινγκ pilotis έχει τακτοποιηθεί με τον 3843/10 ως κατάστημα. Εντός της δήλωσης βρίσκεται Υ.Δ. ιδιοκτήτη (ως απαιτούσε ο τότε Νόμος) όπου αναφερόταν ότι η αλλαγή χρήσης έγινε περί της αρχές του 1979. Έχω ζητήσει και έχω πάρει ακριβές φωτοαντίγραφο από την πολεοδομία των εντύπων που συνόδευαν την τακτοποίηση. Λόγω λαθών στην αποτύπωση επιθυμώ να ενταχθώ στον 4495 και να χρησιμοποιήσω το πρόστιμο του 3843, που υπερκαλύπτει αυτό του 4495. Προτίθεμαι λοιπόν να ενημερώσω την πολεοδομία ότι ζητώ την ανάκληση της περαίωσης της τακτοποίησης, αφού ολοκληρωθεί η τακτοποίηση στον 4495. Ωστόσο για να ενταχθώ στον 4495, θα πρέπει να μην είμαι κατηγορίας 5. Η μοναδική επιλογή μου είναι να δείξω ότι η ιδιοκτησία είναι κατηγορίας 2. Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό της προ 83 αυθαιρεσίας την παραπάνω Υ.Δ. με το σκεπτικό ότι η Υ.Δ. αυτή ελήφθη υπόψιν για την περαίωση της τακτοποίησης στον 3843 και άρα είναι δημόσιο έγγραφο; Γνωρίζω ότι στα συμβόλαια, που είναι δημόσια έγγραφα, η ημερομηνία υπογραφής δεσμεύει μόνο αυτά που διαπίστωσε ο συμβολαιογράφος; Άραγε ισχύει το αντίστοιχο και εδώ;
Δηλαδή τελικά αυτή η Υ.Δ. αποδεικνύει ότι η αυθαιρεσία α) έγινε περί το 1979 ή β) προ της ημερομηνίας ελέγχου από την πολεοδομία πληρότητας της τακτοποίησης;

Η γνώμη μας είναι ότι η Υ.Δ. δεν αποδεικνύει ότι η αυθαιρεσία έγινε περί το 1979 αλλά προ της ημερομηνίας ελέγχου της πληρότητας της τακτοποίησης από την πολεοδομία.

2611. (1) Με την από .../..../2012 απόφαση της Τριμελούς Επιτροπής Κρίσεως Αυθαίρετων του Δήμου .... συμφώνα με τις διατάξεις του ΠΔ 267/6-8-1998 (ΦΕΚ 195 Α'/1998), για την εν λόγω αυθαίρετη τοιχοποιία αποφασίστηκε "η επιβολή του προστίμου διατήρησης και η κατεδάφιση της".
(2) Θέτω υπ' όψη σας ότι προηγουμένως (....-/11/2010) είχε ανακληθεί η οικοδομική άδεια για την ανέγερση "Προσθήκης καθ' ύψος Α' ορόφου ως μηδέποτε εκδοθείσα", λόγω των ψευδών στοιχείων που περιείχε. Η ανάκληση της άδειας επέφερε την διακοπή των εργασιών με αποτέλεσμα αυτό που φαίνεται στην επισυναπτόμενη φωτογραφία.
(3) Στις ...-10-2018 υποβλήθηκε αίτηση στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ για ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ με τίτλο έργου: "ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑΣ Α'-ΟΡΟΦΟΥ" στην Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της όποιας ο μελετητής μηχανικός αναφέρει επί λέξει : "Στην στάθμη του Α'- ορόφου υπάρχουν ημιτελή τμήματα τοιχοποιίας, που αναγέρθηκαν με την υπ' αρ ..../2010 οικοδ. άδεια προσθήκης Α'-ορόφου, η οποία έχει ανακληθεί. Για τα τμήματα αυτά, που έχουν αποτυπωθεί και καταγραφεί ως αυθαίρετα στην υπ' αρ......./... -2010 Έκθεση Αυτοψίας της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ έχει υποβληθεί η με Α/Α ,.... δήλωση του Ν.4495/2017, σε συνέχεια της οποίας αυτά εν μέρει θα νομιμοποιηθούν και εν μέρει θα κατεδαφιστούν με άδεια κατεδάφισης."
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ. (1) Επί της από ....-2012 ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ της ανωτέρω Τριμελούς Επιτροπής δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση ή προσφυγή.
(2) Στην συνέχεια εκδόθηκε ΕΓΚΡΙΣΗ & ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ για το έργο: "ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΘ'ΥΨΟΣ Α'-ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑΣ".
ΕΡΩΤΗΜΑ 1ον: Η απόφαση της Τριμελούς Επιτροπής θεωρείται αμετάκλητη;
ΕΡΩΤΗΜΑ 2ον: Είναι σύννομη η ένταξη στο ν.4495/2017 αυτής της αυθαίρετης και κατεδαφιστέας τοιχοποιίας - χωρίς ολοκληρωμένο τον φέροντα οργανισμό; Θεωρείται αυτή η τοιχοποιία ως κτίσμα κατ' εφαρμογή του άρθρου 86;
ΕΡΩΤΗΜΑ 3ον : Το επιβληθέν πρόστιμο διατήρησης για την αυθαίρετη και κατεδαφιστέα τοιχοποιία έπρεπε να πληρωθεί ή έπαυσε να ισχύει με την υποβολή της ως άνω Δήλωσης Ένταξης στο ν.4495/2017;

1) Δείτε σχετικά την Εγκύκλιο ΔΟΚΚ/17/23.10.2012

2) Δείτε σχετικά την Υ.Α. 2932/21.01.2015

3) Σύμφωνα με την Εγκ. 2/31.5.2019 (άρθρο 105 του ν.4495/2017):

«Για το χρονικό διάστημα από την υπαγωγή μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και τον ΕΦΚΑ. Μετά την εμπρόθεσμη περαίωση της δήλωσης επέρχεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται η διατήρηση του αυθαιρέτου κατά τον ν.4495/17, ενώ είναι δυνατή η διαγραφή τυχόν βεβαιωθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στη Δ.Ο.Υ.»

Για τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και τη διαγραφή τους έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκ. 17/23.10.2012 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

2612. Σε οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια του 1977, έγινε στα πλαίσια ρύθμισης με το Ν.4495 νέο τοπογραφικό με συντεταγμένες. Προέκυψε μικρή διαφοροποίηση του περιγράμματος του οικοπέδου, η οποία φαίνεται στο συνημμένο αρχείο. Με το μπλε περίγραμμα (ΑΒΓΔΑ) είναι το οικόπεδο της άδειας (550 τ.μ.), ενώ με το κόκκινο περίγραμμα (ΑΒ'Γ'Δ'Ε'Ζ'Α) είναι το οικόπεδο όπως αποτυπώθηκε σήμερα (530 τ.μ.).
ΕΡΩΤΗΜΑ: Εκτός από τις παραβάσεις του κτιρίου που δημιουργεί αυτή η διαφοροποίηση (π.χ. παραβίαση Δ ή υπέρβαση δόμησης), πως αντιμετωπίζεται αυτή καθ' αυτή η διαφοροποίηση του οικοπέδου; Μήπως με λοιπή παράβαση;

Η διαφοροποίηση του οικοπέδου δεν δηλώνεται ως παράβαση.

Η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε

σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :
αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,
ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.
Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1966 και 2605.

Τέλος, σχετικά με το κτίριο ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση -γιδ- της Κατηγόριας 3 (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2187 και 2202).

2613. Οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία είναι διαχωρισμένο σε 2 τμήματα.
Στο τμήμα 1 υπάρχει οικοδομή με δυο ορόφους που έχει γίνει σύσταση με οριζόντια ιδιοκτησία που χωρίζει το ποσοστό επί του τμήματος 1 της καθέτου. Εγώ ταχτοποιώ το α' όροφο.
Η τελευταία οικοδομική άδεια που αναφέρεται στη προσθήκη του α' ορόφου στον υπολογισμό της κάλυψης 40% υπολογίζεται με βάση την κάλυψη επί του όλου οικοπέδου και όχι επί του τμήματος της καθέτου ιδιοκτησίας και εφαρμόζεται όλη για το τμήμα 1 της καθέτου.
Οπότε η επιτρεπόμενη κάλυψη για το τμήμα 1 σύμφωνα με την άδεια είναι 40 % επί το συνολικό οικόπεδο και όχι επί το εμβαδόν του τμήματος 1 της καθέτου που θα έπρεπε.
1) για την τακτοποίηση του α' ορόφου ναι μεν σύμφωνα με την άδεια δεν έχω υπέρβαση κάλυψης αλλά σύμφωνα με το σωστό υπολογισμό της καθέτου πως μπορώ να παραβλέψω έχω υπέρβαση κατά 36,375 τμ / τα τετραγωνικά της επιτρεπόμενης κάλυψης του τμήματος 1 της καθέτου = 35%.
Ερωτώ σήμερα γιατί μπορεί να πάμε δικαστικώς όσον αφορά τη μη πληρωμή σε σχέση με την τακτοποίηση του ισογείου που μου ανατέθηκε αρχικά και στη συνέχεια αποσύρθηκαν και για να είμαι απόλυτα σωστή με την τακτοποίηση του α' ορόφου τι πρέπει να δηλώσω;
Ότι δεν έχει κάλυψη σύμφωνα με την άδεια δηλαδή μηδέν; Ή να πάω με το σωστό υπολογισμό της καθέτου και να βάλω ναι με 35% υπέρβαση;
(παράλληλα καθώς μελετούσα το ισόγειο έχουν γίνει εκτός περιγράμματος κτηρίου αυθαίρετες αποθήκες στο ισόγειο και υπόγειο που ανήκουν στον ιδιοκτήτη του ισογείου οπότε η κάλυψη αυξάνει περισσότερο αλλά αυτές δεν τις έχω λάβει υπόψη μου στο υπολογισμό του α' ορόφου αφού είναι οριζόντια ιδιοκτησία και φυσικά δεν υπάρχουν στην άδεια.) εσείς συμφωνείται με αυτό;

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971 (Α232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971(Α΄232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

Επομένως, εάν στη κάθετη – τμήμα 1- αναλογεί ποσοστό 50% επί του όλου οικοπέδου, ανεξαρτήτως του εμβαδού της, η κάλυψή της ισούται με την μισή επιτρεπόμενη κάλυψη του όλου οικοπέδου. Ομοίως, ισχύει το ίδιο και για την δόμηση.

Εάν, υπάρχει λάθος υπολογισμός στην άδεια, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση

της. Συνεπώς, ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει τη νομιμότητα του κτίσματος.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής.
ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του τμήματος του ακινήτου που υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα μεγέθη ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον).
iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Τέλος, σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, από την στιγμή που η δήλωσή σας αφορά μόνο την οριζόντια ιδιοκτησία του Α ορόφου δεν θα ασχοληθείτε με τις αυθαιρεσίες των άλλων οριζόντιων ιδιοκτησιών και όσων βρίσκονται σε κοινόχρηστα τμήματα.

2614. Σύμφωνα με την εγκ. 4/3-12-2013 (άρθρο 18, παρ. 6 εδάφιο 2) «Επίσης ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια».
Στις «ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ Ν.4178/13 ΠΟΥ ΤΕΘΗΚΑΝ ΣΤΟ HELPDESK» ερώτημα αριθ. 21: «Πού εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής όταν αναφερόμαστε σε υπόγειες στάθμες, ….» η απάντηση είναι διαφορετική, ανατρέποντας την εγκύκλιο: «Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210Α΄), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Καταργεί δηλαδή την αναφορά στην οικοδομική άδεια και στην εγκεκριμένη στάθμη του εδάφους. ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΔΕΝ ΕΞΕΤΑΖΕΤΑΙ Η ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΑΛΛΑ Η ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ (ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΗ) ΣΤΑΘΜΗ ΕΔΑΦΟΥΣ. Άλλωστε το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση ενός εξ ολοκλήρου αυθαιρέτου. Τα παραπάνω αναφέρονται έτσι ακριβώς και στη Ε/Α αριθ. 983 (παρόλο που δεν αποτελούν επακριβή απάντηση στο τεθέν ερώτημα).
Ακριβώς ίδια είναι η αντιμετώπιση αυτής της περίπτωσης στο Ν.4495/17. Σύμφωνα με την εγκ. 49581/2075/2/31-5-19 (εγκ. 2/19- άρθρο 100- παρ. ζ) «για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοσθεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του Ν.1577/85». Και συνεχίζει: «Σε κάθε περίπτωση η μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 11)».
ΕΡΩΤΗΜΑ:
Σύμφωνα με τα παραπάνω, για να εφαρμοσθεί ο μειωτικός συντελεστής, δεν είναι απαραίτητη η τήρηση της προβλεπόμενης από την οικοδομική άδεια στάθμης εδάφους αλλά μόνο η τήρηση της απόστασης του 1,50 μ. της οροφής του υπόγειου χώρου από το διαμορφωμένο έδαφος. Επειδή όμως για να επιτευχθεί η παραπάνω συνθήκη

θα πρέπει απαραίτητα να έχει πραγματοποιηθεί μπάζωμα, είναι αναγκαίο (κατά την άποψή μου) να προστεθεί, ως παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού, το επιπλέον πραγματοποιηθέν μπάζωμα.
Παρακαλώ γνωρίστε μου εάν η παραπάνω ερμηνεία της νομοθεσίας είναι σωστή. Σε περίπτωση που είναι εσφαλμένη, παρακαλώ γνωρίστε μου το λόγο.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

2615. Το έτος 1985 σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου εμβαδού 10000τ.μ. περίπου εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ποιμνιοστάσιο. Στην συνέχεια κατασκευάστηκε κοντά σε αυτό και μικρή κατοικία του σταβλίτη με αποθήκη χωρίς οικ. άδεια.
Η σημερινή κατάσταση είναι ότι το αγροτεμάχιο είναι περίπου 20000τ.μ. (μάλλον είχαν χρησιμοποιήσει τμήμα του για να βγάλουν την οικ. άδεια αφού αυτό αρκούσε), το ποιμνιοστάσιο δεν λειτουργεί και η στέγη του έχει κατά τμήμα της καταρρεύσει και το ερώτημα είναι αν είναι δυνατή η ένταξη των πρόσθετων κατασκευών που κατασκευάστηκαν χωρίς οικ. άδεια βάζοντας ΝΑΙ στο πεδίο ύπαρξης οικ. άδειας, όχι βέβαια ως ποιμνιοστάσιο αφού δεν υπάρχει τέτοια χρήση, αλλά ως αγροτική αποθήκη (που είναι σήμερα) στην κατηγορία -4- του αρθ. 96 αφού καλύπτονται οι προϋποθέσεις του αρθ. 96 για υπέρβαση των αυθαιρέτων σε ποσοστό <40% των επιτρ. στοιχείων δόμησης

Το παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας:

- Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110.
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια το γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
    - δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτων αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.
    - είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
    - το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

      Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ’ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Η γνώμη μας είναι ότι η περίπτωσή σας δεν εμπίπτει σε κάποια από τις παραπάνω. Άρα, μπορείτε να επιλέξετε το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2616. Κύριος ο οποίος είχε στην κατοχή του αγροτεμάχιο το οποίο έγινε οικόπεδο και χτίστηκε 2όροφη οικοδομή με ισόγειο και υπόγειο, έχει πλέον τα 2 διαμερίσματα του 1ου ορόφου καθώς και τον αέρα.
Για την εν λόγω οικοδομή δεν είχε γίνει από την αρχή σύσταση οριζόντιας. Κάθε φορά που πωλούνταν κάποιο από τα υπόλοιπα διαμερίσματα γινόταν σύσταση οριζόντιας η οποία αφορούσε μόνο το προς πώληση διαμέρισμα. Ο συγκεκριμένος πελάτης έχει στην κατοχή του το συμβόλαιο αγοράς του αγροτεμαχίου και το προσύμφωνο σύστασης οριζοντίου + εργολαβικό που δίνει στον πελάτη μου (διαμέρισμα 1 - 10,42%, διαμέρισμα 2 - 14,58 %, αέρας - 11,50%). Στο κτηματολόγιο φαίνεται ως πλήρης κύριος με ποσοστό 36,5% στο οικόπεδο (το συγκεκριμένο ποσοστό αντιστοιχεί στα 2 διαμερίσματα και τον αέρα σύμφωνα με το προσύμφωνο).
Σήμερα, μετά τον θάνατο του ιδιοκτήτη, ο γιος του θέλει να πουλήσει το διαμέρισμα και η συμβολαιογράφος ζητάει 3 βεβαιώσεις (μία για τον αέρα και από μία για κάθε διαμέρισμα) για να γίνει η αποδοχή κληρονομιάς, η σύσταση οριζόντιας και η πώληση του ενός διαμερίσματος.

Ποιες αυθαιρεσίες θα πρέπει να ελεγχθούν στην οικοδομή;
Αυθαιρεσίες που έχουν γίνει από άλλους ιδιοκτήτες στο δώμα, πρέπει να ρυθμιστούν;
Πόσες δηλώσεις αυθαιρέτων πρέπει να γίνουν;

Προφανώς, για τις βεβαιώσεις των διαμερισμάτων 1 και 2, θα γίνει έλεγχος αυτών εάν έχουν αυθαιρεσίες με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Σχετικά με την βεβαίωση για τον αέρα, δείτε τις Ε/Α 748 και 1513.

2617. Κατοικία με Οικ. Άδεια λυόμενου σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων (Β.Δ. 7/8/67-ΦΕΚ 101Δ΄ και 9/10/72 ΦΕΚ-259Δ΄), αντί της προβλεπόμενης επιφάνειας 75,20τμ έγινε 82,45τμ με αύξηση του συνολικού μήκους κατά 50εκ και του πλάτους κατά 30εκ. Η όλη κατασκευή ακολούθησε εγκεκριμένη πατέντα του υπουργείου στον τρόπο και τα υλικά κατασκευής λυόμενης ισόγειας κατοικίας καθώς και την προβλεπόμενη κάτοψη, μεγεθυμένη κατά τις διαστάσεις που ανέφερα . Το επιτρεπόμενο ύψος μαζί με τη στέγη σύμφωνα με το ΒΔ 259Δ΄ είναι 3,70μ. Το ύψος της τοιχοποιίας εμφανίζεται 2,70μ μετρούμενη στα σχέδια της πατέντας (συν 1,00μ στέγη). Η φέρουσα τοιχοποιία αντί ύψους 2,70μ έγινε 2,90μ.
Στο γήπεδο υπάρχει Ο.Α. με κτίσμα λυόμενο κι όχι με συμβατική κατασκευή, αλλά με υπέρβαση στις διαστάσεις. Η άποψή μου είναι ότι δηλώνεται ΜΕ ύπαρξη Ο.Α. και επιβαρύνεται με Υπέρβαση Δόμησης και Κάλυψης (ΥΔ ΥΚ) 82,45-75,20= 7,25τμ.
Το ύψος και η υπέρβασή του, περιορίζεται από το αναφερόμενο 2,70μ της πατέντας ή θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο ύψος για ισόγειο κτίσμα στην περιοχή που είναι τα 4,00μ κι επομένως δε θα χρεωθεί σα παράβαση;

Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Το πρόστιμο για τα επιπλέον μέτρα θα υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Σχετικά με το ύψος, ο έλεγχος θα γίνει με το μέγιστο επιτρεπόμενο που ορίζει το ΦΕΚ-259/Δ/09-10-1972 που είναι 3.70 μ. (ύψος μαζί με την στέγη) και επομένως θα χρεωθεί ΥΥ (λόγω υπέρβασης του μέγιστου επιτρεπόμενου).

2618. Οικίσκοι γεώτρησης σε αγροτεμάχια κατασκευής 1974
α) επιφ. 8,00μ2 και ύψος 2,20 μ.
β) επιφ. 13,50 μ2 και ύψος 2,40 μ
Θεωρούνται νομίμως υφιστάμενοι σύμφωνα με την εγκύκλιο 6 με α.π. 771/24/1/1978 του Υπουργείου Δημοσίων Έργων με την οποία δεν απαιτείται η έκδοση οικ. άδειας ;
Σε περίπτωση που υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν.4495/17 σε ποιες κατηγορίες θα πρέπει να ενταχθούν;

Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων το 1978 είχε εκδώσει την Εγκύκλιο 6 με Α.Π. 771/24-1-1978 με την οποία ενημέρωνε το Υπουργείο Γεωργίας και τη ΔΕΗ ότι δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την ηλεκτροδότηση των έργων αυτών.

Το άρθρο 3 του Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ-538/Δ/17-10-1978) ανέφερε ότι:

«*Τα κτίσματα διά στέγασιν των αντλητικών εγκαταστάσεων δέον να έχουν τας απολύτως απαραιτήτους διά τον σκοπόν τούτον διαστάσεις: Μέγιστον ύψος 2,50 μέτρα.*
Επί των ανωτέρω κτιρίων δεν έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις του αρθρ. 1 παρ. 5 εδαφ. α του παρόντος διατάγματος αι αναφερόμεναι εις τας αποστάσεις του κτιρίου εκ των ορίων του γηπέδου.»

Άρα, κατά την γνώμη μας, όσοι οικίσκοι αντλητικών εγκαταστάσεων έχουν κατασκευαστεί πριν τις 17-10-1978, θεωρούνται πολεοδομικά νομίμως υφιστάμενοι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 6/1978.

Εάν, είναι μετά τις 17-10-1978 και έχουν κατασκευαστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή ΕΕΔΜΚ, τότε εμπίπτουν στις διατάξεις του ν.4495/2017. Εφόσον, έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 και η Εγκύκλιος 159641-18/11/1986, εμπίπτουν στην περίπτωση -γη- της Κατηγορίας 3 και δεν απαιτείται η καταβολή παραβόλου. Διαφορετικά, το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2619. Αντιμετωπίζω μια περίπτωση κατά την οποία έχει γίνει η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (στάδιο υπαγωγής ακόμη). Βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αρχαίας Ολυμπίας και στις πρόσφατες φωτιές κάηκε.
Ο ιδιοκτήτης όμως είχε ξεκινήσει διαδικασία μεταβίβασης του αγροτεμαχίου με το εν λόγω ακίνητο και τώρα θέλει να ολοκληρώσει τη μεταβίβαση. Επισυνάπτω φωτογραφία του ακινήτου για το οποίο μου ζητείται η βεβαίωση του Ν. 4495. (Είχα πραγματοποιήσει αυτοψία τον Ιανουάριο).
Τι να κάνω σε αυτή την περίπτωση; Περαιώνω τη διαδικασία του Ν. 4495 και αν ναι δίνω τη βεβαίωση ή όχι; Παρακαλώ για αναλυτικές οδηγίες.

Είναι ένα ερώτημα που απάντηση μπορεί να δώσει μόνο το Υπουργείο. Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στο νόμο ούτε σε κάποια εγκύκλιο για τέτοιου είδους περιπτώσεις.

2620. Ενημερώστε με παρακαλώ αν υπάρχει τρόπος αυθαίρετο - Δήλωση περί αυθαιρέτου κατηγορίας 5 που ήταν σε φάση επεξεργασίας στον Ν.4014/11- να νομιμοποιηθεί, δεδομένου ότι είναι σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο και η οικοδομή, επιφάνειας 83,00 μ2, είναι κατασκευασμένη προ του 2003. Μια πρώτη απάντηση αναφορικά με το θέμα μου από το n4178@central.tee.gr ήταν:
«Αρχικές δηλώσεις του Ν. 4014/11 με ανεξόφλητο παράβολο και δηλώσεις σε επεξεργασία δεν αποτελούν έγκυρες δηλώσεις, οπότε δεν μεταφέρονται στο Ν.4495/17.
Δηλώσεις των Ν. 4014/2011 και Ν. 4178/2013, δύνανται να ενταχθούν στις μέχρι 30/09 διατάξεις του Ν. 4495/2017 (κατηγορία 5, ύψος προστίμου), εφόσον το αίτημα μεταφοράς υλοποιηθεί μέχρι και 15/10/2020»

Δεν μπορεί ούτε να νομιμοποιηθεί (μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο) αλλά ούτε και να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αφού εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Θα πρέπει να περιμένετε, για το εάν θα ανοίξουν ξανά στο μέλλον οι υπαγωγές αυθαιρέτων Κατηγορίας 5.

2621. Αυθαίρετη πλακοσκεπής κατοικία έχει ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν. 4178/2013 και έχει εξοφληθεί το 100% του προστίμου. Υπάρχει παραβίαση του Δ (απόσταση 1,20m από όριο οικοπέδου). Στους όρους δόμησης της περιοχής η απόσταση Δ ορίζεται στα 2,50m ενώ στους ειδικούς όρους δόμησης επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κλίση έως 30%. Μπορεί να χορηγηθεί έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθ. κατασκευής για κατασκευή στέγης σε όλη την επιφάνεια της κατοικίας ή θα πρέπει για την στέγη να τηρηθεί η απόσταση Δ από το όριο; Να μείνει δηλ ακάλυπτη μία λωρίδα της πλάκας πλάτους περί τα 1,30m. Στο άρθρο 107 αναφέρεται ότι «επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση … κατασκευής υποχρεωτικής στέγης…»

Η παρ. 5-β του άρθρου 107 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011, του ν.4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση :*

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου *ή φύτευσης δώματος,*

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση:

«*Οι εργασίες της περίπτωσης β της παρ.5 επιτρέπονται σε αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία της υπαγωγής ή δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης. Αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες και ως εκ τούτου για τυχόν εκτέλεση εργασιών ακολουθούνται οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις.*

Η κατασκευή στέγης είναι δυνατή εφ' όσον η στέγη επιβάλλεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και δεν υλοποιήθηκε. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις, είτε του ειδικού διατάγματος, είτε της οικοδομικής άδειας*.»*

Η παρ. 5-γ του άρθρου 107 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α και β γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την Αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:*

α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α79),

β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια.

Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών :

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαιρέτου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.»με

Βάσει των παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών για την κατασκευή στέγης εφόσον αυτή είναι υποχρεωτική, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή (δηλαδή με κλίση 30%) και σε όλη την επιφάνεια του κτιρίου (ακόμη και αυτή που παραβιάζει το Δ).

2622. Δύο υπόγειες αποθήκες, οι οποίες:
1) Κατασκευάστηκαν κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας που εκδόθηκε το 1958.
2) Βρίσκονται κάτω από παρόδια στοά και εντός των ορίων του οικοπέδου.
3) Η μία αποτελεί χώρο αποκλειστικής χρήσης όμορης οριζόντιας ιδιοκτησίας και η άλλη τμήμα οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.
Μπορούν να ενταχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017;
Καθώς σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1955 (Β.Δ. 9/30-09-1955 (Φ.Ε.Κ. Α' 266/1955) άρθρο 37, παράγραφος 4 επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση δικτύων για την εξυπηρέτηση της οικοδομής. Επίσης :
1) Οι όροι δόμησης της περιοχής κάτω από την παρόδια στοά επιτρέπουν μόνο την εγκατάσταση δικτύων για την εξυπηρέτηση της οικοδομής.
2) Η οικοδομή και η υπόγεια αποθήκη κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1958.
3) Η στάθμη του δαπέδου της αποθήκης βρίσκεται στο -2,95 μ. από την στάθμη του πεζοδρομίου.

Σύμφωνα με την παρ. 2 γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής «*γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.*»

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 οι δύο υπόγειες αποθήκες κάτω από την στοά.

2623. Παρακαλώ θα ήθελα την γνώμη σας στον τρόπο αντιμετώπισης της κάτωθι περίπτωσης:
Σε διώροφη μονοκατοικία με ημιυπόγειο και στέγη, με Ο.Α. του 1987 και χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, έχουν συντελεσθεί οι εξής υπερβάσεις/παραβάσεις.

- Σε τμήμα του υπογείου και εντός νομίμου περιγράμματος, έχει κατασκευαστεί κατοικία λειτουργικά αυτοτελής και ανεξάρτητη, για την οποία έχει γίνει περαίωση δήλωσης Ν.3843 χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι περιμετρικοί τοίχοι, όπως ίσχυε τότε. Οι λοιποί χώροι υπογείου παραμένουν Β.Χ. συμπεριλαμβανόμενης της προβλεπόμενης θέσης στάθμευσης.

- Αντί της προβλεπόμενης στέγης μπετόν επί της πλάκας οροφής Α' ορόφου, έχει κατασκευαστεί ξύλινη κεραμοσκεπή με υπερύψωση της και διάνοιξη κεκλιμένου παραθύρου -φαίνεται σε αεροφωτογραφία του 1990- και εντός αυτής σοφίτα με Β.Χ. στα χαμηλά σημεία και Κ.Χ. στα ψηλότερα με μέσο ύψος μικρότερο του 2,20μ, μη αυτοτελής και λειτουργικά εξαρτώμενη από τον Α' όροφο.

- Μικρή υπέρβαση σε ημιυπαίθριους χώρους.

- Μη ολοκλήρωση των επιχώσεων στη μία όψη της κατοικίας υπογείου καθώς και λοιπές κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο, όπως διαμόρφωση δύο ανοικτών θέσεων στάθμευσης με ελαφρύ στέγαστρο, ξύλινη προκάτ αποθήκη, αποθήκη κάτω από ανοικτή κλίμακα με είσοδο από τον ακάλυπτο, αλλαγές στις διαστάσεις και στη θέση των ανοιγμάτων κλπ.

Ο ιδιοκτήτης θέλει να προχωρήσει στη διαμόρφωση δύο διαμερισμάτων με τον διαχωρισμό ισογείου και Α' ορόφου, με έκδοση ΕΕΔΜΚ για τις αναγκαίες μετατροπές/διαρρυθμίσεις και στη σύσταση τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών, μία ανά στάθμη. Θα πρέπει να γίνει νέα δήλωση Ν.4495/17 (όπως ισχύει) για να ρυθμιστούν οι επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές. Τα ερωτήματα μου είναι:

1) Αν εντάξω εκ νέου την κύρια χρήση του υπογείου με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος προστίμου, θα πρέπει να συνυπολογίσω την επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων ή έχει εφαρμογή η εγκ. 2/31-05-2019, που αναφέρει ότι «δεν συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας» δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελή κατοικία που πρόκειται μάλιστα να αποτελέσει ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία; Σημειώνω ότι αν συμπεριλάβω την περιμετρική τοιχοποιία και την επιπλέον υπέρβαση ημιυπαιθρίων -η σοφίτα δεν συμπεριλαμβάνεται στην εύρεση της κατηγορίας- που δεν είχε συμπεριληφθεί στη δήλωση Ν.3843, η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης, εμπίπτει στην ΚΑΤ. 5 και δεν δύναται να γίνει καμία ρύθμιση.

2) Αν δεν την εντάξω εκ νέου, μπορώ να συνυπολογίσω στην εύρεση της κατηγορίας μόνο τη ρυθμισμένη με τον Ν.3843 επιφάνεια χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους, ώστε να παραμείνει το ποσοστό υπέρβασης μικρότερο του 40%; Το πρόβλημα προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της πραγματικής επιφάνειας της ιδιοκτησίας και της ρυθμισμένης επιφάνειας, αν και αυτό είναι θέμα συμβολαιογράφου.

3) Η αυτοτελής αποθήκη κάτω από την ανοικτή κλίμακα αποτελεί παράβαση κατ. 3, παρά το ότι είναι στατικά εξαρτημένη από το κτήριο;

4) Στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών θα πρέπει να ληφθεί ειδική μέριμνα ως προς τα ποσοστά επί του οικοπέδου της κατοικίας υπογείου, ώστε να μην καταστεί μελλοντικά αυθαίρετο κατ.5;

1 & 2) Προφανώς και έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«*Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Στην Τεχνική Έκθεση θα αναγράψετε και το εμβαδόν της κατοικίας στο υπόγειο συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας, ώστε να μην δημιουργηθεί πρόβλημα είτε με την συμβολαιογράφο είτε με οποιοδήποτε άλλο φορέα.

3) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ως διευκρίνιση για την περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3 ότι:

«*Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.*»

4) Η Κατηγορία θα προκύψει από την δήλωση πριν την σύσταση (δηλαδή για το σύνολο του ακινήτου) και θα χαρακτηρίζει όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν μετά.

2624. Σε οικοδομή που έχει κτιστεί πριν το 1975 -- Κατηγορία 1 και έχει γίνει παράβαση στο προκήπιο - πρασιά θα πρέπει να καταχωρηθεί η παράβαση στην πρασιά ως ξεχωριστή παράβαση Κατηγορία 5;

Από την στιγμή που η αυθαίρετη κατασκευή εντός της πρασιάς έχει ολοκληρωθεί πριν τις 9.6.1975 θα δηλωθεί ως Κατηγορία 1 και όχι ως Κατηγορία 5. Το ίδιο ισχύει και εάν έχει ολοκληρωθεί πριν από την 1.1.1983 και εμπίπτει την Κατηγορία 2.

2625. Σε περίπτωση που δεν βρίσκεται φάκελος αδείας σεισμόπληκτου του 1980 παρά μόνο το στέλεχος τι θα πρέπει για τον έλεγχο του κτίσματος;

Δείτε τις Ε/Α 2528 και 2606.

2626. Καλησπέρα, πρόκειται για κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο και 3 ορόφους κατασκευασμένο τα έτη 1967 - 1968 (αρχική άδεια 1967 αφορούσε ισόγειο και 2 ορόφους και το 1968 προσθήκη ορόφου).
Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια στην πρόσοψη του κτιρίου (πλάτους 6.80m) προβλέπονταν η κατασκευή έρκερ μήκους 3.00 m και πλάτους 0.40 m στους ορόφους 1ο, 2ο και 3ο.
Σήμερα, το έρκερ μετριέται στα 3.40m και πλάτος 0.40 m.
Είναι δυνατή η τακτοποίηση της διαφοροποίησης αυτής δεδομένου ότι προβλέπονταν η κατασκευής του έρκερ κατά την έκδοση της άδειας ή επειδή βρίσκεται άνωθεν κοινοχρήστου χώρου (η οικοδομή είναι τοποθετημένη επί της ρυμοτομικής γραμμής) δεν μπορεί να ενταχθεί στις διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου;

Δυστυχώς δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Η μόνη λύση κατά τη γνώμη μας είναι να ελέγξετε την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

2627. Θα ήθελα μια διευκρίνηση σχετικά με την εύρεση της Κατηγορίας 4 ή 5. Σε μονοκατοικία όπου βάσει αδείας έχω υπόγειο (1,5 μ πάνω από το έδαφος) με όροφο έχω τις παρακάτω αυθαιρεσίες
1.Η κάτοψη της αδείας είναι σε σχήμα Γ ενώ κατασκευάστηκε ένα τετράγωνο. Οπότε έχουμε επιπλέων δόμηση στο υπόγειο (Ε=9τμ) και στον όροφο (Ε=9τμ). Θα βάλω ως ΥΔ τα 18τμ και τα 9τμ ως ΥΚ;
2.Στο υπόγειο έγινε αποχωμάτωση και είναι πλέον ισόγειο με αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Η αποχωμάτωση θα πάει με αναλυτικό ενώ η αλλαγή χρήσης Κατ.4;
3. Όλο το κτίριο έχει τοποθετηθεί με κλίση. Έχω Ε=19τμ εκτός περιγράμματος της αδείας σε κάθε όροφο. Θα βάλω για τους δύο ορόφους 38τμ ως ΥΔ;
4.Η στέγη είναι ψηλότερη κατά 0,85μ. Θα πάει με αναλυτικό;
5.Στο περιβάλλοντα χώρο και σε επαφή με την μια πλευρά του κτιρίου κατασκευάστηκε ισόγεια αποθήκη Ε=20τμ και στη συνέχεια αυτής Η/Χ. Η αποθήκη με ΥΔ και ΥΚ και μειωτικό και ο Η/Χ με αναλυτικό;
Για τον υπολογισμό της Κατ. θα τα αθροίσω όλα για να βρω το ποσοστό δόμησης; Δηλ. 18+38+20; Χωρίς τα τμ της αλλαγής χρήσης και τον Η/Χ; Μπορώ να μην αθροίσω τα τμ της μετατόπισης; Μιας και αυτά τα τμ δεν αποτελούν πραγματική υπέρβαση δόμησης, γιατί τα συνολικά τμ της κάτοψης είναι τα ίδια αν εξαιρέσεις τα 9 τμ που χτίστηκαν επιπλέον σε κάθε όροφο (τα οποία δεν συμπίπτουν σαν θέση με αυτά της μετακίνησης). Επίσης για το ύψος για να δω αν είμαι εντός του 20% τι ελέγχω;
Η διπλοκατοικία βάση αδείας έχει ύψος 4,5 μ από το έδαφος ως την πλάκα της σκεπής και ύψος σκεπής 1,50μ., η πραγματική κατάσταση είναι 6μ (λόγο αποχωμάτωσης) από το έδαφος ως την πλάκα της σκεπή και ύψος σκεπής 2,35μ. Ελέγχω όλο το ύψος με σκεπή ή μόνο το ύψος της κατοικίας ή μόνο της στέγης;

1) Ένα Φ.Κ. με ΥΔ και ΥΚ 9 τ.μ. και ένα άλλο Φ.Κ. μόνο με ΥΔ 9 τ.μ. και αυτό διότι η ΥΚ υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν που θα δηλωθεί στο πεδίο της ΥΔ και όχι σε αυτό της ΥΚ.

2) Το ξεμπάζωμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία με ΥΔ.

Σχετικά με την χρήση ή όχι του μειωτικού συντελεστή (παρ. 6 – άρθρο 100) δείτε και την Ε/Α 2038.

3) Ότι είναι εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα δηλωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Άρα, ένα Φ.Κ. με ΥΔ και ΥΚ 19 τ.μ. και ένα άλλο Φ.Κ. μόνο με ΥΔ 19 τ.μ.

4) Ναι με αναλυτικό.

5) Η αποθήκη με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.50, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται και ο Η/Χ με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

- Περίπτωση όπου το υπόγειο πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 και η κατοικία σε αυτό δεν είναι αυτοτελής χώρος και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, τότε η επιφάνειά της δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της Κατηγορίας. Άρα, στον αριθμητή θα μπει 9 + 19 + 20 = 48 τ.μ. και για τον έλεγχο της δόμησης και για τον έλεγχο της κάλυψης.
- Διαφορετικά, στον αριθμητή θα μπει 9 + 9 + 19 + 19 + 20 = 76 τ.μ. για τον έλεγχο της δόμησης και 9 + 19 + 20 = 48 τ.μ. για τον έλεγχο της κάλυψης.

Τέλος, σχετικά με το ύψος ισχύει ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παρ.5. (παρ. 11 – άρθρο 100).

Άρα, εάν το ύψος του κτιρίου χωρίς την στέγη και χωρίς να ληφθεί υπόψη η εκχωμάτωση που έχει εκτελεστεί, είναι το ίδιο με αυτό της οικοδομικής άδειας, δεν υπάρχει αυθαιρεσία ύψους. Εάν είναι μεγαλύτερο από αυτό της οικοδομικής άδειας αλλά μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενος ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 10 – άρθρο 100). Τέλος, εάν είναι μεγαλύτερο από αυτό της οικοδομικής άδειας και μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με χρέωση ΥΥ σε Φ.Κ.

Το πρόστιμο για την αύξηση του ύψους της στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.

2628. Θα ήθελα παρακαλώ τη γνώμη σας σχετικά με ένα πρόβλημα που αντιμετωπίζω εν όψει της έκδοσης βεβαίωσης νομιμότητας:
Σε μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο γήπεδο έχω κάνει Δήλωση Υπαγωγής ν.4495 που περιλαμβάνει κτίσμα 40 τμ, και λοιπές πολ. παραβάσεις συμπεριλαμβανομένου ενός μεγάλου (200 τμ) στεγάστρου / υπόστεγου μεταλλικής κατασκευής - όλα είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα, όλα πολύ πριν το 2011 βεβαίως. Τον Δεκέμβριο του 2020 (από όσο γνωρίζω) ο ενοικιαστής του οικοπέδου απομάκρυνε το στέγαστρο το οποίο είχε κατασκευάσει αυτός και έφυγε, χωρίς να εκδοθεί οποιαδήποτε άδεια κατεδάφισης / έγκριση εκτέλεσης εργασιών. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να πουλήσει και μου ζητά βεβαίωση νομιμότητας.
Αν εκδώσω βεβαίωση με το στέγαστρο μέσα στο γήπεδο (όπως σωστά είναι στη Δήλωση) θα είναι ψευδής.
Αν πάλι η βεβαίωση έχει αναφορά στην Τ.Ε. στο στέγαστρο και στην χωρίς άδεια / έγκριση απομάκρυνσή του, στην ουσία αναγνωρίζω την αυθαιρεσία της παράτυπης απομάκρυνσής του η οποία δεν έχει ρυθμιστεί / αναιρεθεί / νομιμοποιηθεί.
Τι νομίζετε ότι θα έπρεπε να γίνει; Υπάρχει τρόπος να βγει κάποια πράξη "νομιμοποίησης" της παραπάνω αυθαιρεσίας και ποια μπορεί να είναι αυτή;
Επισημαίνω ότι όσον αφορά στο ΣΔΑ μίας κατεδάφισης, δεν υπάρχει δυνατότητα φυσικά να έχουμε τα απόβλητα που θα αντιστοιχούσαν, αφού έχουν απομακρυνθεί ήδη.

Κατά την γνώμη μας, μπορείτε να υποβάλλετε μια νέα δήλωση του ν.4495/2017 για την αυθαίρετη κατεδάφιση του υπόστεγου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 106 του ν.4495/2017, όπου στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλέξετε το «*Κατεδαφισμένα (αρθ. 106 παρ. 4)*». Έπειτα να εκδώσετε βεβαίωση μηχανικού για τη μεταβίβαση. Δείτε και Ε/Α 2253.

2629. Κατά την αυτοψία σε κτίσμα εντός περιοχής με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, το οποίο κατασκευάστηκε πριν την κύρωση, διαπιστώθηκε ότι ενώ το περίγραμμά του είναι σύννομο, λόγω λάθους χάραξης της ρυμοτομικής γραμμής επί εδάφους, το κτίριο παραβιάζει την ρυμοτομική γραμμή σύμφωνα με το σχήμα. Το ερώτημα είναι αν το τμήμα αυτό του κτιρίου μπορεί να υπαχθεί στο νόμο με την κατηγορία 3 περ. γιε) λαμβάνοντας υπόψιν ότι το τμήμα εκτός Ρ.Γ. συγκρινόμενο με τη διάσταση του βάθους του κτιρίου είναι <5% (το ίδιο ισχύει και για το γραμμοσκιασμένο εμβαδό).



Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 και αυτό διότι δεν υπάρχει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου. Το περίγραμμα είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Το πρόβλημα δημιουργείται λόγω της χάραξης της Ρ.Γ. Ελέγξτε μήπως δύναται να γίνει τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Καλό είναι να λάβετε τη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας και ενός έμπειρου τοπογράφου.

2630. Σε οικοδομή, έπειτα από αυτοψία στο ισόγειο παρατηρούνται αυθαίρετες κατασκευές υπέρβασης δόμησης και κάλυψης. Έπειτα από την σύνταξη νέου Τοπογραφικού Διαγράμματος, παρατηρείται επίσης παραβίαση της ρυμοτομικής γραμμής κατά 50 εκατοστά προς το κοινόχρηστο της πόλης.
Ο πελάτης έχει πληρώσει ήδη το παράβολο της ένταξης στην ρύθμισης στον Ν.4495/2017. Μπορώ να προχωρήσω και να τακτοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες και να αναφέρω στην τεχνική έκθεση την παραβίαση της

ρυμοτομικής γραμμής; Με τον τρόπο αυτό, ένα τμήμα του κτιρίου θα παραμένει αυθαίρετο καθώς βρίσκεται εντός του πεζοδρομίου- εκτός ρυμοτομικής γραμμής. Δεν θα μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας.
Ποια διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί για στην συνέχεια;
Θεωρώ ότι η μοναδική επιλογή δεν είναι η κατεδάφιση του κτίσματος. Ίσως υπάρχει διαδικασία δήλωσης της αυθαιρεσίας και επιβολής κάποιου προστίμου διατήρησης του αυθαιρέτου; Υπάρχει κάποια διαδικασία εξαίρεσης από κατεδάφιση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στο ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89, το οποίο πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Κάποια άλλη διαδικασία πλην της κατεδάφισης για την περίπτωσή σας δεν προβλέπεται.

2631. Θα ήθελα να θέσω υπόψιν σας 2 ερωτήματα:
1) Ρυθμίζω οριζόντια ιδιοκτησία α' ορόφου (κάθε όροφος της πολυκατοικίας έχει μόνο ένα διαμέρισμα)
Στη σύσταση αναγράφεται εμβαδόν διαμερίσματος Ε=78,18μ2 και κοινόχρηστων χώρων (κλιμακοστάσιο) Ε=15,66μ2 (σύνολο ορόφου Ε=93,84μ2)
Στην πραγματικότητα υπάρχει διαμέρισμα Ε=76,34μ2 και κοινόχρηστοι χώροι Ε=15,10μ2 (σύνολο ορόφου Ε=91,44μ2)
Δηλαδή τόσο το εμβαδό του διαμερίσματος όσο και των κοινόχρηστων χώρων είναι μικρότερα εν συγκρίσει με τη σύσταση, όχι όμως επειδή το ένα από τα δύο "έκλεψε" τ.μ. από το άλλο αλλά επειδή ο όροφος συνολικά βρέθηκε μικρότερος. Κατά τα λοιπά εντοπίστηκε μόνο μετακίνηση θέσης ανοιγμάτων.
Πως αντιμετωπίζω τέτοια περίπτωση;
α) ρυθμίζω μόνο ως κατηγορία 3 τη μετακίνηση ανοιγμάτων και υποβάλλω νέα αποτύπωση κάτοψης στο σύστημα;
β) χρεώνω και διαμερισμάτωση 250 ευρώ; (το θεωρώ παράλογο δεδομένου ότι κανένας χώρος δεν επεκτάθηκε εις βάρος του άλλου)
γ) άλλο
2) Στην ίδια πολυκατοικία έχω αυθαίρετη αυτοτελή αποθήκη 12τ.μ. και ύψους 2,20μ. στο δώμα.
Βάσει του λεκτικού του Ν.4495/2017 μπορώ να την εντάξω στην Κατηγορία 3
Βάσει όμως της ερμηνευτικής Εγκυκλίου 2/2019 αναφέρεται ότι το συγκεκριμένο εδάφιο του Ν.4495/2017 αφορά αποκλειστικά ισόγειες αυτοτελείς αποθήκες.
Μπορώ ως μηχανικός να βασιστώ στο Νόμο που έχει προφανώς μεγαλύτερη ισχύ από την Εγκύκλιο και να εντάξω την αποθήκη στην Κατηγορία 3;

1) Έχουμε αναφέρει πολλές φορές ότι ο έλεγχος γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και όχι αυτά της σύστασης. Η σύσταση θα μας βοηθήσει να ελέγξουμε μόνο το ιδιοκτησιακό κομμάτι και όχι το πολεοδομικό.

2) Ο κανόνας είναι ότι μια Εγκύκλιος έχει ως σκοπό την παροχή διευκρινήσεων και οδηγιών. Η γνώμη μας για την συγκεκριμένη περίπτωση -γιβ της Κατηγορίας 3- είναι η αποδοχή της ερμηνείας της Εγκυκλίου. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς για το πως θα ενεργήσετε.

2632. Περίπτωση αυθαιρέτου όπου 5όροφη οικοδομή έχει κατασκευασθεί για 30cm εντός του πεζοδρομίου – εκτός της Ρ.Γ. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θεωρώ ότι μπορώ να το εντάξω στην κατηγορία 3 – ιειε) και να προχωρήσω. Διαβάζοντας την εγκύκλιο 2 : Για την περίπτωση α) ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιειε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου.
Κατανοώ ότι για να επισημαίνει την περίπτωση ιειε), σε περίπτωση παραβίασής κάτω από 5%, επιτρέπεται να γίνει η τακτοποίηση ακόμη και εντός του κοινόχρηστου χώρου. Σε αυτή την περίπτωση δεν υπολογίζονται τα τετραγωνικά ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, αλλά μόνο ως κατηγορία 3, σωστά;
Επίσης διαβάζοντας την ερωταπάντηση με αριθμό: 1463 αναφέρει ότι:

1463. Σε ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός σχεδίου πόλης έχει ανεγερθεί μια τριώροφη οικοδομή. Στο κτήριο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας 3 διαμερισμάτων και εγώ καλούμαι να δώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση μιας οριζόντιας. Έτσι εφόσον είναι εντός σχεδίου και έχει οικοδομική άδεια δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα για την μεταβίβαση της οριζόντιας. Στον έλεγχο νομιμότητας που έκανα για το κτήριο προκύπτει ότι δεν υπάρχει καμιά υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών που να απορρέει από τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας, αλλά τελείως συμπτωματικά είχα συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα για όμορο ακίνητο και διαπιστώνω ότι προφανώς από λάθος εκτίμηση του επιβλέποντα μηχανικού το τριώροφο κτήριο έχει βγει κατά 25cm περίπου εκτός ρυμοτομικής γραμμής. Μπορώ να δώσω βεβαίωση (πατώντας στο γεγονός ότι δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα επομένως δεν θα μπορούσα αλλιώς να διαπιστώσω την συγκεκριμένη παράβαση); Έχει αυτή η παράβαση κάποια όρια ανοχής σφάλματος; αν όχι, μπορώ να δώσω βεβαίωση για το τμήμα που βρίσκεται εντός της ρυμοτομικής. γραμμής;
Κατηγορηματικά ΟΧΙ.
Θεωρείται ότι η απάντηση δόθηκε πριν την έκδοση της εγκυκλίου 2 και ότι μπορώ να προχωρήσω με την τακτοποίηση;
Επίσης κατά την έκδοση της βεβαίωση το κείμενο γράφει :
βεβαιώνω ότι:
Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.
Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη: αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου-κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), ***εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.***
Και πάλι το κείμενο στα bold, θεωρείται ότι παρ' ότι υπογράφεται, υπάρχει «λάθος» στο έτοιμο κείμενο του ΤΕΕ ή ότι μπορώ να τακτοποιήσω αλλά δεν μπορώ να εκδώσω βεβαίωση;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289. Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2633. Σε εκτός σχεδίου ακίνητο όπου υπάρχουν δύο κτίρια, κατασκευασμένα με μία άδεια, μπορώ να τακτοποιήσω μόνο τις αυθαιρεσίες του ενός κτιρίου; (θεωρώ πως όχι). Εάν βρίσκονται εντός του όγκου του μόνο; Θα χρειαστώ σε κάθε περίπτωση την συναίνεση του συνιδιοκτήτη; Επίσης αν έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δεν εξαρτάται από το εάν έχουν κατασκευαστεί με μία άδεια αλλά από το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Εάν δεν υπάρχει σύσταση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών λόγω του ότι το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου (άρθρο 98 παρ. 4 του ν.4495/2017).

2634. Οικοδομή με ισόγειο, Α και Β όροφο. Κατασκευάστηκε χωρίς υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Το ισόγειο έχει κατασκευασθεί σε στάθμη 40cm ψηλότερη με αποτέλεσμα να έχουν κατασκευασθεί 2 έως 3 σκαλιά στο πεζοδρόμιο για να γίνει η είσοδος στις αντίστοιχες πόρτες του ισογείου. Αναφέρεται ότι ο κοινόχρηστο δρόμος έχει κλίση και δεν είναι απόλυτα οριζόντιος. Σε κάθε περίπτωση έστω και 10cm έχει κατασκευασθεί σε διαφορετική στάθμη. Ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (αναλόγως σε πιο σημείο γίνεται η μέτρηση. Στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου η απόκλιση είναι από 0 έως 10cm, στο νότιο τμήμα είναι 40cm). Πλέον έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης και επιτρέπεται να κτιστεί κτίριο με μεγαλύτερο ύψος.
a. Πως υπολογίζεται αυτή η υπέρβαση ύψους
b. Πρέπει να αναφερθεί η κατασκευή των σκαλιών ή και να κατεδαφιστούν;
c. Μπορώ να το εντάξω ως κατηγορία 3, έως 5% διαφορά εξωτερικών διαστάσεων;

Η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5%. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 ότι στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους.

Η περίπτωσή σας δεν αφορά αλλαγή διάστασης αλλά θεμελίωση σε υψηλότερη στάθμη. Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 3.

Τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«*Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος, που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5.*»

Εφόσον, το κτίριο δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει σήμερα, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Τέλος, τα σκαλιά πρέπει να κατεδαφιστούν.

2635. Σε εντός οικισμού οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία δυο τμημάτων το ένα έχει οικ. άδεια. Το άλλο τμήμα δεν έχει οικ. άδεια αλλά έχει αυθαίρετα. Μπορώ να βάλω ΝΑΙ στην ύπαρξη αδείας για το δεύτερο τμήμα (κάνοντας ρύθμιση μόνο για αυτό το τμήμα) κατά την υπαγωγή στο ν4495;

Το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομική άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο. Επομένως, ο έλεγχος γίνεται για το οικόπεδο και όχι για την κάθετη. Άρα, θα επιλέξετε το «ΝΑΙ».

2636. Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετη κατοικία κατηγορίας 1 (προ 75) και αυθαίρετη αποθήκη 48,00 τ.μ. (μετά το 1983) για την κατηγοριοποίηση των 48 τ.μ. εξετάζω για δόμηση, κάλυψη α) (48 τ.μ. / επιτρεπόμενα τ.μ.) <> 40% ή β) {(48 τ.μ. + αυθαίρετα κατηγορίας 1) / επιτρεπόμενα τ.μ.} <> 40% ;
Παρόμοια ερώτηση για τους συντελεστές τετραγωνιδίων προστίμου αν εξετάζω το α) (48μ2 μ2 / επιτρεπόμενα τ.μ.) η το β) {(48 τ.μ. + αυθαίρετα κατηγορίας 1) / επιτρεπόμενα τ.μ.} <> 50% κλπ;
(Από το helpdesk του ΤΕΕ είχα τις απαντήσεις :ΝΑΙ, α) , α) αλλά χωρίς αιτιολόγηση.)

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Η γνώμη μας είναι ότι συνυπολογίζονται και οι χώροι που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3. Το παραπάνω αφορά τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (1705, 1892) μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2637. Σύμφωνα με το Ν.4495/17 άρθρο 97 στη 2η παράγραφο: Επιτρέπεται η ένταξη στο Νόμο εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή σήμερα ή κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης κατασκευής.
Έχω 2 ξεχωριστές περιπτώσεις.
α. Υπάρχει άδεια κατοικίας σε γήπεδο 6 στρεμμάτων το οποίο σήμερα λειτουργεί ως ξενοδοχείο ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων. Τόσο κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας όσο και σήμερα η αρτιότητα για χρήση ξενοδοχείου είναι μεγαλύτερη από τα 6 στρέμματα. Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση;
β. Σε ακίνητο 8 στρεμμάτων εκδίδεται άδεια ξενοδοχείου. Στη συνέχεια σε όμορο γήπεδο 1 στρέμματος ίδιας ιδιοκτησίας το ξενοδοχείο επεκτείνεται. Σήμερα τακτοποιείται το συνολικό γήπεδο 9 στρεμμάτων σε 1 αίτηση.

Τόσο σήμερα όσο και κατά το χρόνο της επέκτασης η αρτιότητα στην περιοχή για χρήση ξενοδοχείου είναι 10 στρέμματα και όχι 8 όπως ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας στο αρχικό γήπεδο. Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση;
Ας σημειωθεί ότι σε προφορική απάντηση που πήρα από το helpdesk του ΤΕΕ η έννοια που δίδεται είναι να ελέγχεται απλά αν επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή ανεξάρτητα αρτιότητας οπότε μου απάντησαν ότι μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση του ξενοδοχείου...ωστόσο η προϊσταμένη της πολεοδομίας μου επισήμανε ότι χρήση χωρίς έλεγχο αρτιότητας δε νοείται..

Συμφωνούμε με την απάντηση από το Helpdek. Γίνεται έλεγχος μόνο για το εάν επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή ανεξάρτητα της αρτιότητας. Διαφορετικά δεν θα επιτρεπόταν να γίνει τακτοποίηση σε κανένα ακίνητο που είναι μη άρτιο.

2638. Ιδιοκτήτης έχει στη διάθεσή του τον πρωτότυπο φάκελο με τα εγκεκριμένα σχέδια άδειας. Ο φάκελος υπάρχει διαθέσιμος και στο αρχείο της πολεοδομίας, αυτό το έχω ελέγξει. Τα σχέδια και το φύλλο άδειας προφανώς είναι κοινά στους 2 φακέλους, ωστόσο όπως είναι λογικό αλλάζει η θέση της σφραγίδας και της υπογραφής του υπαλλήλου που εξέδωσε την άδεια. Υπάρχει πρόβλημα αν τα σχέδια και το φύλλο άδειας που ανέβασα στο σύστημα είναι από το φάκελο άδειας του ιδιοκτήτη; Δε βρίσκω κάποιο σημείο στο 4495 όπου να γίνεται διάκριση.

Προφανώς και δεν υπάρχει κανένα απολύτως θέμα.

2639. Ιδιοκτήτης έχει τα πρωτότυπα αρχιτεκτονικά σχέδια και το φύλλο άδειας από το φάκελο άδειας ιδιοκτήτη που του έδωσε η πολεοδομία κατά την έκδοση της άδειας. Ωστόσο ο φάκελος έχει απολεσθεί στην πολεοδομία. Πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου στην πολεοδομία ή μπορώ να χρησιμοποιήσω τα στοιχεία από το φάκελο άδειας του ιδιοκτήτη;

Η γνώμη μας είναι να γίνει ανασύσταση φακέλου στην πολεοδομία από την στιγμή που υπάρχουν και τα πρωτότυπα σχέδια από την σειρά του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτή να είναι απαραίτητη για την τακτοποίηση τυχόν υπερβάσεων.

2640. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι το σωστό:
Α. Συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το προτελευταίο εδάφιο του άρθρου 96 της Εγκ. 2/19
Β. Συμπεριλαμβάνονται ΜΟΝΟ οι επιφάνειες των κλειστών χώρων κύριας χρήσης, που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σύμφωνα με την Εγκ 4/13 (εδάφιο 16), σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 125 της Εγκ 2/19.

Δείτε την Ε/Α 2636.

2641. Όταν κτήριο μετακινείται σε άλλη θέση, όπου θίγονται οι αποστάσεις τις υπεραστικής συγκοινωνίας (Π.Δ. 209/98), πώς δηλώνεται η παραβίαση αυτή;

Δεν χρειάζεται να χρεωθεί ούτε παραβίαση πλάγιας απόστασης αλλά ούτε και προκηπίου (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 639, 1850 και 2270).

2642. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε Ο.Α. με το κτήριο να απέχει νόμιμα από το πίσω όριο απόσταση 5μ. Το κτήριο μετακινήθηκε σε άλλη μη νόμιμη θέση, έχοντας πλέον απόσταση 3,5μ. από το όριο. Εκτός από την μετακίνηση του κτηρίου που δηλώνεται σε ένα φύλλο καταγραφής (κατηγορία 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17), τι δηλώνω επιπλέον από τα παρακάτω:
Α. σε δεύτερο φύλλο καταγραφής βάζω την επιφάνεια του κτηρίου που βρίσκεται εντός τις λωρίδας μεταξύ τις απόστασης των 3,5μ. και 5μ. Για την επιφάνεια αυτή επιλέγω μόνο παραβίαση πλάγιας απόστασης >20% τις επιτρεπόμενης

Β. σε τρίτο φύλλο καταγραφής βάζω την επιφάνεια του ακαλύπτου χώρου που βρίσκεται εντός τις λωρίδας μεταξύ του πίσω ορίου του γηπέδου και τις απόστασης των 3,5μ. όπου βρίσκεται πλέον το κτήριο. Για την επιφάνεια αυτή επιλέγω μόνο υπέρβαση κάλυψης

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2202.

2643. Σε κτήριο που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση. Επιπρόσθετα καταγράφηκε μικρή αλλαγή (0,10μ.) των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17. Δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 100 τις Εγκ 2/19 για την υπέρβαση δόμησης δεν συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης τις νόμιμης τοιχοποιίας, ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι το σωστό:
Α. για τον υπολογισμό της επιφάνειας που θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης δεν αφαιρούμε καθόλου την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας διότι αυτή δεν είναι εξ' ολοκλήρου νόμιμη, λόγω τις μικρής μετακίνησης τις κατά 0,10μ.
Β. αφαιρούμε εξ' ολοκλήρου την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας
Γ. αφαιρούμε εν μέρει την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας και ειδικότερα την επιφάνεια τις που είναι νόμιμη (π.χ. αν το πλάτος τις εξωτερικής τοιχοποιίας είναι 0,20μ. τότε αφαιρείται μόνο η επιφάνεια με πλάτος 0,20-0,10=0,10μ.)

Εάν η επιφάνεια του χώρου, που έχει συντελεστεί η αλλαγή χρήσης, έχει προσμετρήσει στην δόμηση τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Εάν δεν έχει προσμετρήσει, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Σ' αυτή την περίπτωση το σωστό σκεπτικό είναι το Γ.

2644. Σε διώροφο βιοτεχνικό κτήριο που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός γηπέδου με πρόσωπο σε Επαρχιακή οδό, με εμβαδό 300τ.μ. σε κάθε όροφο, καταγράφηκε αυθαίρετη μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη θέση (χωρίς κοινό τόπο μεταξύ της θέσης του κτηρίου και τις προβλεπόμενης βάσει Ο.Α.) και αλλαγή χρήσης του α' ορόφου σε κατοικία.
Α. για την ορθή επιλογή («ΝΑΙ» ή «ΟΧΙ») τις ύπαρξης τις Ο.Α. είναι κρίσιμο αν το κτήριο βρίσκεται σε σύννομη θέση. Για τον υπολογισμό αυτόν ποια απόσταση από το πλάγιο όριο θεωρείται ως υποχρεωτική; Τα 5μ. που ισχύουν κατά παρέκκλιση (άρθρο 1 του Π.Δ. 24-5-85) και έχουν εφαρμογή και για τις κατοικίες ή τα 10μ. που ισχύουν για τα βιοτεχνικά κτήρια (άρθρο 4 του Π.Δ. 24-5-85) για τα οποία δεν προβλέπεται παρέκκλιση;
Β. Δεδομένου ότι έχουμε πλέον μικτή χρήση και έχοντας υπόψη ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200τ.μ., θα δηλωθεί σε φύλλο καταγραφής όλη η επιφάνεια του α' ορόφου με εμβαδό 300τ.μ., επιλέγοντας μόνο το συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Α. Το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- αναφέρει ότι:

«*Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.*
Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση».

Άρα, για την πλάγια απόσταση θα ληφθεί η δυσμενέστερη περίπτωση.

Β. Εφόσον δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας, διακρίνονται δύο επιλογές:

- Δυνατότητα εφαρμογής της περίπτωσης γιδ της Κατηγορίας 3 (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2202). Σ' αυτή την περίπτωση θα χρεωθεί με τον συντελεστή αλλαγή χρήσης η επιφάνεια του α ορόφου που έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1866).
- Μη δυνατότητα εφαρμογής της περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3. Σ' αυτή την περίπτωση όλο το κτίριο θεωρείται τελείως αυθαίρετο. Επομένως, δεν επιλέγεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2645. Σε εκτός σχεδίου περιοχή υφίσταται αποθήκη χωρίς Ο.Α. Για τη δήλωση αυθαιρέτου ποιο από τα παρακάτω είναι το σωστό:
Α. καταγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και υποχρεωτικά φαίνονται όλοι ως αιτούντες. Όλοι οι συνιδιοκτήτες υπογράφουν Υπεύθυνη Δήλωση με το περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 99 του Ν.4495/17, ενώ προσκομίζεται το Ε9 όλων των συνιδιοκτητών.
Β. καταγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες αλλά μόνο ο ένας είναι ο αιτών. Ο αιτών υπογράφει την απαιτούμενη βάσει Νόμου Υπεύθυνη Δήλωση με το περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 99 του Ν.4495/17, ενώ οι λοιποί συνιδιοκτήτες υποβάλλουν μόνο Υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης. Επίσης υποβάλλεται το Ε9 μόνο του αιτούντα και όχι των λοιπών συνιδιοκτητών
Γ. Τι ισχύει στην περίπτωση που σύμφωνα με το συμβόλαιο μεταβίβασης, ο ένας συνιδιοκτήτης αποκτά ποσοστό κυριότητας επί του γηπέδου με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (ενοχικό δικαίωμα) σε τμήμα του γηπέδου που βρίσκεται η αποθήκη, χωρίς βέβαια να έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Α & Β) Στην καρτέλα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες» του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες. Στο πεδίο «αιτών» επιλέγεται το ναι ή το όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή σύμφωνα με την διάταξη του αρθ. 98 παρ. 4 του ν.4495/2017. Για την περίπτωσή σας θα πρέπει να συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες.

Είτε υπογράψει ένας την ΥΔ του άρθρου 99 και οι άλλοι συνιδιοκτήτες ΥΔ συναίνεσης είτε όλοι την ΥΔ του άρθρου 99 είναι το ίδιο ακριβώς. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθούν όλα τα Ε9.

Γ) Δεν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη στο ν.4495/2017. Υπάρχει μόνο η διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 98 η οποία αναφέρει ότι:

«*Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.*»

Η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται για αυτή την περίπτωση η συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.

2646. Γεωτεμάχιο 18 στρ. -άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως εκτός σχεδίου- εμπεριέχει τμήμα εμβαδού 4700 τ.μ. που είναι εντός οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων (η λεκτική περιγραφή στο ΦΕΚ καθορισμού είναι λάθος, αλλά το όριο προκύπτει από το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ).
Στο τμήμα εκτός σχεδίου υπάρχει ισόγειο κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955 και έτερο ισόγειο κτίσμα προϋφιστάμενο του 1983. Δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια. Οι πλευρικές αποστάσεις από τα όρια του γεωτεμαχίου δεν τηρούνται. Εντός του εκτός οικισμού τμήματος υπάρχουν και λοιπές κατασκευές: περιφράξεις, χαγιάτι, γεώτρηση.
Α) Ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές: Το κτίσμα το προ του '83 τακτοποιείται σαν κατηγορία 2 χωρίς οικοδομική άδεια και οι λοιπές κατασκευές εντάσσονται σε μια λοιπή παράβαση, ενώ το έτερο ισόγειο κτίσμα θεωρείται νόμιμο ως προ του 1955;
Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει κατάτμηση και δωρεά στο τμήμα εντός σχεδίου, σε 3 οικόπεδα, άρτια και οικοδομήσιμα, και στο τμήμα εκτός σχεδίου σε 4 τμήματα, τα οποία δεν θα είναι πλέον άρτια, αφού δεν πληρούν την προϋπόθεση του εμβαδού (<4 στρ.) προσώπου σε αναγνωρισμένη οδό. (β) Από τη στιγμή που υπάρχει το κτίσμα στο εκτός σχεδίου τμήμα μπορώ να προχωρήσω στην κατάτμηση του εκτός σχεδίου σε τμήματα μη άρτια;

Για τις αυθαίρετες κατασκευές θα προχωρήσετε όπως ακριβώς τα περιγράφετε.

Σχετικά με την κατάτμηση δεν μπορούμε να σας δώσουμε απάντηση. Καλό θα είναι να συμβουλευτείτε έναν έμπειρο τοπογράφο της περιοχής για να σας καθοδηγήσει.

2647. Μετά από αυτοψία σε ακίνητο κατασκευής 1985 διαπίστωσα τα κάτωθι:
1) Αλλαγή στατικού φορέα καθώς πραγματοποιήθηκε αλλαγή διαστασιολόγησης υποστυλωμάτων και μεταφοράς αυτών
2) «Κλείσιμο» εξώστη επιφάνειας 6τμ και αλλαγή χρήσης του σε χώρο κατοικίας
3) Αλλαγή διαμερισμάτωσης στον όροφο
Για την ένταξη στο Νόμο πρέπει να έχω έγγραφη συγκατάθεση συνιδιοκτητών και για τις 3 αυτές παραβάσεις (απαιτείται πλέον του 50% ή απαιτείται το 100% αυτών); Απαιτείται σύνταξη Μελέτης Στατικής Επάρκειας; Εντός ποιου χρονικού διαστήματος πρέπει να συνταχθεί η Μελέτη Στατικής Επάρκειας; Πώς τακτοποιείται η αλλαγή στατικού φορέα;

1) Ο φέρων οργανισμός ανήκει στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους άρα απαιτείται συναίνεση. Για το εάν απαιτείται συναίνεση άνω του 50% ή 100% δείτε τις παρ. 4, 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2) Το κλείσιμο του εξώστη δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 όπου αναφέρει ότι είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ. δώμα, θέση στάθμευσης, εξώστες, κ.λ.π). Επίσης, σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του.

3) Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2189 και 2190.

Στην περίπτωσή σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός από τον εγκεκριμένο. Άρα, προφανώς απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2. Το πρόστιμο για την αλλαγή του στατικού φορέα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2648. Θα ήθελα τη γνώμη σας σε μια σχετικά μπερδεμένη περίπτωση. Πρόκειται για κτήριο εντός μεσαιωνικής πόλης. Στο ακίνητο σύμφωνα με την αρχική καταγραφή του κτηματολογίου, βρισκόταν διώροφη οικοδομή και δύο αυλές (χωρίς άδεια, πολύ παλιό κτήριο). Το 1971 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για προσθήκες κατ' επέκταση, του παλιού κτηρίου, στις θέσεις που ήταν οι αυλές, και συνέχισε να παραμένει ακάλυπτο ένα τμήμα.
Στην άδεια αποτυπώνεται οικόπεδο 166 τ.μ. και 133 τ.μ. κάλυψη (με τις προσθήκες).
Το 1992 έγινε πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενημερώθηκε το κτηματολόγιο με ακύρωση του παλαιότερου διαγράμματος, στο οποίο αποτυπώνεται η σημερινή κατάσταση, με το οικόπεδο να είναι 139 τ.μ. και όχι 166 τ.μ. το οποίο έχει καλυφθεί 100%. Σήμερα υπάρχει δηλαδή ένα διώροφο κτήριο 139 τ.μ. Εδώ να σημειωθεί ότι δεν αναφέρεται πουθενά δόμηση ή συντελεστής δόμησης, απλά περιγράφεται διώροφο κτήριο ως επιφάνεια κάλυψης 139 τ.μ. στο διορθωμένο κτηματολόγιο, 133 τ.μ. στην οικοδομική άδεια.
Συγκρίνοντας το τοπογραφικό της άδειας με το τοπογραφικό της σύστασης και του κτηματολογίου ουσιαστικά υπάρχει στην επιφάνεια του οικοπέδου μια διαφορά 27 τ.μ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια (166-139=27).
Ερώτηση
Στη σημερινή κατάσταση δεν υπάρχει αυλή. Το τμήμα στην άδεια που φαίνεται ως αυλή δηλ περίπου 27 τ.μ. (166-139) είναι ουσιαστικά η διαφορά στην επιφάνεια του οικοπέδου. Άρα η υπέρβαση δόμησης είναι 6 τ.μ. (139 τ.μ.-133 τ.μ.) βάσει άδειας;
Στην οικοδομική άδεια επίσης αναφέρεται μόνο η κάλυψη 133 τ.μ. και 33 τ.μ. αυλή. Πρόκειται όμως για διώροφη οικοδομή, με όροφο ακριβώς στο περίγραμμα του ισογείου. Ο συντελεστής δόμησης στη περιοχή είναι 1, το σύνολο όμως της οικοδομής είναι 133x2= 266 τ.μ.
Στην υφιστάμενη κατάσταση είναι 139x2= 278. Τελικά τι υπέρβαση δόμησης έχω;

Τι γίνεται στη περίπτωση που υπάρχουν λάθη στην άδεια, με ποια μεγέθη συγκρίνω;

Δεν μπορούμε να σας απαντήσουμε με σαφήνεια στο ερώτημά σας καθότι δεν γνωρίζουμε τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους και ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης γίνεται με βάση τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Όσο αφορά το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια που έδειχνε το οικόπεδο με εμβαδόν 166 τ.μ. ενώ στην πραγματικότητα είναι 139 τ.μ., ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Οι επιλογές που σας δίνονται είναι οι παρακάτω:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου της επέκτασης ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς, μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του). Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση πάλι θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.

Τέλος, για την περίπτωσή σας, η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης θα γίνει με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

2649. Στον τελευταίο όροφο διώροφης οικοδομής, ο ιδιοκτήτης άνοιξε τρύπα η οποία επικοινωνεί με τη στέγη του κτηρίου, υπερύψωσε περιμετρικά την τοιχοποιία όπου ακουμπά η στέγη και διαμόρφωσε 2 δωμάτια. Η επιφάνεια που κατέλαβε, πληροί τις προϋποθέσεις για να πάρει τον μειωτικό συντελεστή τις σοφίτας; Δηλαδή η επέκταση του κάτω διαμερίσματος έχει γίνει εντός επικλινούς στέγης, δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο (η πρόσβαση γίνεται από τον υποκείμενο όροφο) και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Λογικά αν μπορεί να πάρει τον μειωτικό θα πρέπει να επιβαρυνθεί και με ΥΥ.

Για το εάν μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή δείτε την Ε/Α 2533.

Τέλος, σχετικά με το ύψος, εάν δεν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, διαφορετικά θα χρεωθεί ΥΥ στο ΦΚ.

2650. Τις 13/07/1990 κατατέθηκε στην Πολεοδομία φάκελος για έκδοση άδειας ανέγερσης Διωρόφου κατοικίας σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που ήταν περίπου 4.5 στρέμματα. Η ημερομηνία υπογραφής του αρμόδιου υπαλλήλου τις πολεοδομίας στην άδεια είναι 14/09/1990. (Ο.Α.) Στο ενδιάμεσο, δηλαδή μέχρι να εκδοθεί η άδεια, οι ιδιοκτήτες του αγροτεμαχίου συνέταξαν δύο πράξεις.
1) Τις 26/07/1990 (Συμβ. 8438) η μητέρα και τα δύο τέκνα έκαναν αποδοχή κληρονομιάς του αναφερόμενου αγροτεμαχίου από τον πατέρα. (Η μητέρα πήρε τα 2/8, ο υιός τα 3/8 και η κόρη τα άλλα 3/8)
2) Τις 27/08/1990 έγινε διανομή του ακινήτου. Η μητέρα με γονική παροχή μοίρασε στα τέκνα τα 2/8 του αγροτεμαχίου που είχε στην κατοχή τις. Το κάθε τέκνο πήρε επιπλέον 1/8 και συνολικά το κάθε τέκνο πλέον είχε 4/8 στην κατοχή του.
Στην ίδια πράξη (!!!!!!) διαιρούν το αγροτεμάχιο σε δύο ίσα μέρη, στο βορινό που τις αναγράφεται το παίρνει η κόρη και στο νότιο που το πήρε ο υιός, έκαστο με εμβαδόν 2.186 τμ, μη άρτια μη οικοδομήσιμα.
Στην συνέχεια εκδόθηκε η άδεια και η κόρη με δική τις οικονομική επιβάρυνση έχτισε την κατοικία στο δικό τις κομμάτι, σύμφωνα με την κατάτμηση που έγινε με την πράξη 8562.
Εγώ σαν μηχανικός θέλω να προβώ στην ρύθμιση τις συγκεκριμένης κατοικίας.
Το ορθό θα ήταν να θεωρήσω την άδεια ως άκυρη;
Συνεπώς να προχωρήσω την διαδικασία με αυθαίρετο όλο το κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια;
Θα πρέπει να ακολουθηθεί κάποια διαδικασία που να ακυρώνει την υπάρχουσα άδεια;
*** Εδώ να αναφέρω πως η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι τις περιοχές που κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης οπότε μπορούν να υπαχθούν στον νόμο 4495/17 και οι αυθαιρεσίες τις κατηγορίας 5.**

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με **βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε**.*»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι έχει επέλθει κατάτμηση, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2651. Σε πολυκατοικία ιδιοκτήτης δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων) επιθυμεί την ένταξη τις στον Ν.4495/17. Μπορεί να το κάνει με μία δήλωση και για τις δύο ή πρέπει να κάνει μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.*»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ότι μπορεί να υποβάλει μία δήλωση και για τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σ' αυτή την περίπτωση ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ενώ ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και των δύο, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

2652. Σε βιομηχανικό κτίριο – μηχανουργείο- που έχει δημιουργεί με πολεοδομική άδεια σε οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου, έχει κατασκευαστεί (προσθήκη καθ' ύψος) ένας αυθαίρετος, εντός περιγράμματος και ύψος ισογείου, χώρος βοηθητικής χρήσης με κλίμακα ανόδου, πάνω από ήδη βοηθητικό χώρο βάσει αδειας, (με διαστάσεις ίδιες με αυτόν του νομίμου βοηθητικού χώρου).Το ερώτημα μου είναι αν για την υπαγωγή στο Ν.4495 μπορώ να τον αντιμετωπίσω σαν κύριο χώρο ή σαν "εσωτερικό εξώστη" με χρήση μειωτικού συντελεστή 0.30.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100 ότι όσο αφορά τους εσωτερικούς εξώστες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, αναφέρει ότι:

«***Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)*** *είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από το χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με το χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται*

να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Με βάση τα παραπάνω θα κρίνετε εάν μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή. Από την περιγραφή του ερωτήματός σας η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

2653. Σε οικόπεδο υπάρχουν δυο ανεξάρτητα κτίρια. Το ένα κτίριο έχει κατασκευαστεί με οικ. άδεια του 1992. Στο διάγραμμα κάλυψης αναφέρει το άλλο κτίριο ως υπάρχον και το υπολογίζει κανονικά στην συνολική κάλυψη και δόμηση του οικοπέδου. Δεν αναφέρει όμως βάσει ποιας οικ. αδείας ή άλλων στοιχείων έχει κατασκευαστεί. Για την έκδοση βεβαίωσης περί μη αυθαιρέτου του αρχικού (υπάρχοντος) κτιρίου, να το εκλάβω ως νομίμως υπάρχον ή θα πρέπει πρώτα να τακτοποιηθεί ως αυθαίρετο;

Δείτε την Ε/Α 2098.

2654. Το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου με Ο.Α. «Προσθήκη ισογείου με στέγη και τμήματος υπογείου κατ' επέκταση υπάρχοντος ισογείου με στέγη και επισκευή υπάρχοντος».
Τμήμα της προσθήκης του Ισογείου δεν υλοποιήθηκε και στο Ισόγειο που πραγματοποιήθηκε δεν τηρήθηκε ο Φ.Ο. από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση από οπτολινθοδομές -σύμφωνα με τους εγκεκριμένους ξυλότυπους- άλλα έγινε ΠΡΟΚΑΤ κατασκευή με στέγη με πυκνό ξύλινο σκελετό, κατακόρυφους ορθοστάτες, οριζόντιες και χιαστί τραβέρσες και μόνωση, πάνω σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα.
ΥΨΟΣ προσθήκης: Το ελεύθερο ύψος είναι κατά 20 εκ. πιο ψηλό και το ύψος της στέγης κατά 10εκ. πιο ψηλό, όχι πάνω από το επιτρεπόμενο.
ΥΨΟΣ υπάρχοντος: έγινε αντικατάσταση στέγης και τα ύψη άλλαξαν επίσης σε σχέση με την Ο.Α. όχι πάνω από το επιτρεπόμενο.
Το υπόγειο κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα (έγινε Κ.Χ. με εκχωμάτωση και έχει δηλωθεί όπως αρμόζει στην περίπτωση)
Υπάρχουν κάποιες υπερβάσεις ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΑΛΥΨΗΣ Κ.Χ. κατ' επέκταση της προσθήκης Ισογείου που δηλώθηκαν.
ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ
1) Πως αντιμετωπίζεται η αλλαγή του Φ.Ο. της προσθήκης του Ισογείου;
2) Το τμήμα της προσθήκης του Ισογείου που πραγματοποιήθηκε θα πάρει τον Σ.Υ. (0,20 ή 0,40 θα το εξετάσω ως προς τα ύψη της Ο.Α.) χωρίς υπέρβαση;
3) Το Υπάρχον κτίσμα θα πάρει κι αυτό τον Σ.Υ. (0,20 ή 0,40 θα το εξετάσω ως προς τα ύψη της Ο.Α.) χωρίς υπέρβαση;
4) οι υπερβάσεις ΔΟΜΗΣΗΣ και ΚΑΛΥΨΗΣ κατ' επέκταση της προσθήκης του Ισογείου πρέπει κι αυτές να πάρουν υπέρβαση ύψους;

1) Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2 & 3) Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

4) Εφόσον δεν υπερβαίνουν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής δεν θα υπολογισθεί πρόστιμο για υπέρβαση ύψους σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους εφ' όσον η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.»

2655. Δυο όμορα οικόπεδα Α και Β, δυο διαφορετικών ιδιοκτητών (αδέρφια) με ένα κτίριο με ο.α. στο κάθε ένα από αυτά. Ανάμεσα στα κτίρια υπήρχε μια απόσταση 4 μ (στο Α το ισόγειο του κτιρίου ακουμπάει στο πλάγιο όριό του, ενώ στο άλλο οικόπεδο Β το ισόγειο του κτιρίου απέχει 4 μ από το όριό του).

Όταν χτιζόταν ο πρώτος όροφος ταυτόχρονα και στα δυο κτίρια, ένωσαν τους δυο ορόφους πάνω και μέσα στην απόσταση των 4 μ σχηματίζοντας μια στοά πλ. 4 μ στο ισόγειο του Β.
Έτσι, ο πρώτος όροφος του Α επεκτάθηκε με πρόβολο κατά 2 μ μέσα στο Β οικόπεδο (κλειστός χώρος κατοικίας σαν έρκερ).
Ομοίως, ο πρώτος όροφος του Β επεκτάθηκε με πρόβολο κατά 2 μ μέσα στο ίδιο του το οικόπεδο (Οι δύο κλειστοί χώροι έχουν μεσοτοιχία).
Ο Β μπορεί να τακτοποιήσει τα δικά του γιατί είναι όλα στο δικό του οικόπεδο αλλά τι γίνεται με την «καταπάτηση» του Α ώστε να βγει άδεια δόμησης στο Β οικόπεδο;

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, η γνώμη μας είναι ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης. Δηλαδή για την περίπτωσή σας το τμήμα της οικοδομής του Α οικοπέδου που βρίσκεται εντός του Β, να ενταχθεί στην δήλωση υπαγωγής που θα γίνει για το Β οικόπεδο.

2656. Αυθαίρετο που έχει υπαχθεί στο Ν4495/17, με κατάσταση Δήλωσης σε Υπαγωγή, έχει τις προϋποθέσεις να εφαρμόσει το άρθρο 106 για νομιμοποίηση των υπερβάσεων με έκδοση Ο.Α. Για διάφορους λόγους (ανάληψη της Δήλωσης από εμένα σαν τελικός διαχειριστής, ο ιδιοκτήτης μόνιμος κάτοικος εξωτερικού με αδυναμία μετακινήσεων λόγω πανδημίας στο πρόσφατο διάστημα κλπ) εξαντλήθηκε το χρονικό περιθώριο των δύο ετών που δίνεται για την έκδοση της Ο.Α.
1. Μπορώ να κάνω νέα εξ αρχής κατάθεση του αυθαιρέτου; Είναι 5ης κατηγορίας αυθαιρέτων αλλά σε περιοχή κηρυγμένη σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης και δυνατότητα υπαγωγής μέχρι 9/12ου, επομένως με πολύ στενά περιθώρια χρόνου.
2. Σε αυτή την περίπτωση, πώς θα χειριστώ την υπάρχουσα δήλωση;
Σημειώνω στην τεχνική έκθεσή της ότι έγινε επανακατάθεση προς υπαγωγή με νέον αριθμό δήλωσης;
3. Το παράβολο της υπάρχουσας δήλωσης συμψηφίζεται; Κι εάν ναι, συμψηφίζεται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 104, 1); Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν θα υπάρχει ενιαίο ειδικό πρόστιμο αλλά μόνο το παράβολο. Ο συμψηφισμός του ήδη πληρωμένου παραβόλου μπορεί να γίνει με το νέο προς πληρωμή παράβολο; Ή εντάσσεται σε εκείνα που ''δεν αναζητούνται'' του άρθρου 104, 1; Στην παράγραφο 3 του ιδίου άρθρου γίνεται αναφορά για διαδικασία και τρόπο συμψηφισμού με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος. Υπάρχει κάποια εγκύκλιος που ενδεχομένως μου διαφεύγει, γι' αυτές τις περιπτώσεις;
4. Η κατοχύρωση της νέας υπαγωγής γίνεται μόνο με την κατάθεση του νέου παραβόλου; Η ανάθεση του ιδιοκτήτη για τη νέα κατάθεση στο Ν4495/17 μπορεί να έχει ημερομηνία μεταγενέστερη της 9ης/12ου;

Δείτε την Ε/Α 2551.

Έχει κατατεθεί προς ψήφιση διάταξη που προβλέπει ότι:

«Οι προθεσμίες για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής των ακινήτων της περ. ε και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020 (Α' 245) στις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α΄167), παρατείνονται από τη λήξη τους και για ένα (1) έτος.»

2657. Αναφορικά με παραβάσεις σε Διατηρητέο κτίσμα εντός πόλεως, χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης – δείγμα νεοκλασικού, με Φ.Ε.Κ χαρακτηρισμού υπογεγραμμένο από Υπ. Πολιτισμού, αλλά ως προ του 1900 δεν διαθέτει οικοδομική άδεια:
1.Κάνω χρήση αρ.117/Ν4495 αυθαιρεσίες σε διατηρητέο (όλες οι παραβάσεις είναι εντός νόμιμου όγκου κτιρίου) παρ. 1-έγκριση ΠΕΣΑ ή παρ. 9-έγκριση Υπ. Πολιτισμού ή παρ. 10-έγκριση Υπ. Πολιτισμού και έγκριση Υπ. Περιβάλλοντος;
2.Ποια είναι η διαδικασία - σειρά; Σωστή η ακόλουθη;
- **Δήλωση Ν.4495 με πληρωμή μόνο παράβολο**
- **ΠΕ.Σ.Α ή Υπουργείο αίτηση - αναμονή έγκρισης**
- **Εργασίες σύμφωνα με έγκριση**
- **Ολοκλήρωση δήλωσης Ν.4495 και πρόστιμο σύμφωνα με έγκριση υπηρεσίας**

1.Στο σύστημα ΤΕΕ _ στοιχεία υπολογισμού δήλωσης _ Ο.Α : υπολογίζω παραβάσεις χωρίς άδεια (κουτάκι: όχι) ή μπορώ να κάνω χρήση της άδειας εργασιών σεισμόπληκτου (ναι); Ή ως προ 1955 βεβαίωση (ναι)
2.Σε δημιουργία επιπλέον ορόφου εντός νόμιμου όγκου - κάτω από στέγη που δεν πληροί προδιαγραφές σοφίτας, υπολογίζω ως υπέρβαση δόμησης το καθαρό εμβαδό του χώρου; Αφαιρώ σκάλα; Αφαιρώ χαμηλά τμήματα παράλληλα της τοιχοποιίας που λόγω κλίσεις στέγης έχουν εσωτερικό ύψος 60-110 εκ;

1. Κατά την γνώμη μας πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ. 10 του άρθρου 117, η οποία αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής :*
Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

Σύμφωνα με την αποφ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460–11.05.2020 --- Άρθρο 6 --- ΦΕΚ 1940/Β/21.05.2020:

«*Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν, ασκεί το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν. 4495/2017.*»

Στο πεδίο της οικοδομικής άδεια θα επιλεγεί το «ΝΑΙ» διότι το κτίριο είναι προ του 1955. Επίσης, έχει εφαρμογή και η περίπτωση 1-ε της παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2. Θα δηλωθεί όλο το εμβαδόν του χώρου.

2658. Σε περίπτωση που έχουμε ακίνητα προς τακτοποίηση στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των επαρχιών Γυθείου και Οιτύλου του Νομού Λακωνίας (ΦΕΚ 1218/Δ/30.09.1993) που έχουν καθοριστεί όροι και περιορισμοί δόμησης (και μορφολογικοί περιορισμοί) πρέπει να εξεταστεί ο φάκελος από Σ.Α.;

Το παραπάνω ΦΕΚ καθορίζει χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των επαρχιών Γυθείου και Οιτύλου του Νομού Λακωνίας.

Ο ν.4495/2017 αναφέρει στο άρθρο 116 σε ποιες περιοχές απαιτείται ειδική έγκριση επιτροπής για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής. Το παραπάνω ΦΕΚ δεν αφορά ένταξη σε καθεστώς προστατευόμενης περιοχής.

2659. Παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν σε διώροφη κατοικία εντός σχεδίου που έχει λάβει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με απόφαση Νομάρχη, για 80 περίπου τετραγωνικά, με επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές επιφάνειας περίπου 25 τ.μ. μπορεί να γίνει υπαγωγή.
1.Θα θεωρηθεί ότι έχει οικοδομική άδεια και θα υπολογιστεί σαν Κατηγορία 4;
2.Θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει άδεια και Κατηγορία 5 - επομένως δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή;

Το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγουμε το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας όταν:

1. υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο ή
2. όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή
3. ***όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ φάση ν.1337/83).***

Εάν, εμπίπτετε στην 3^{η} περίπτωση τότε θα επιλέξετε την ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

2660. Θέλω να κάνω κατάτμηση του παρακάτω αγροτεμαχίου της φωτογραφίας.
Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν το εναπομείναν κομμάτι Ε=1900τ.μ και κορυφές(ΙΚΒΓΔΕΖΘΙ) είναι Άρτιο και οικοδομήσιμο. Να σημειώσω ότι το κομμάτι (ΙΚΒΓΔΕΖΘΙ) τέμνετε από τα όρια οικισμού (κόκκινη διακεκομμένη γραμμή) <2000 κατοίκων. Οικισμός προ του 23 και ελάχιστη δόμηση 300 τμ.
Επίσης αν μετά τη κατάτμηση το κτίσμα της Φώτο είναι αυθαίρετο ή νομίμως υφιστάμενο.

Καλό είναι να λάβετε την γνώμη ενός έμπειρου τοπογράφου που δραστηριοποιείται στην περιοχή του ακινήτου, σχετικά με την κατάτμηση, καθώς θα γνωρίζει καλύτερα από εμάς τυχόν ειδικές διατάξεις που ισχύουν.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «*φέρει*» το κτίσμα που υπάρχει.

2661. Σε κτίριο με οριστική παραχώρηση από πρώην Ο.Ε.Κ. όπου στην σύσταση του οικισμού (δεκαετία 60) ενώ λέει ότι υπάρχουν αποκλειστικές χρήσεις ανά ιδιοκτησία, δεν τις προσδιορίζει ούτε σε εμβαδόν, ούτε σε σχήμα. Ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει αυθαίρετο στην περιφραγμένη «αυλή» του που θεωρείται κοινόχρηστος χώρος, αφού δεν προκύπτει η αποκλειστική χρήση. Έκανα μια προσπάθεια στο Υποθηκοφυλακείο να γίνει μια σημείωση ότι υπάρχει αποκλειστική χρήση, αλλά θέλουν απαραίτητα εμβαδόν και σχεδιάγραμμα, που δεν υπάρχουν. Οι αυλές είναι περιφραγμένες σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, σε όλο τον οικισμό.
Το τακτοποιούμε σύμφωνα με το άρθρο 115 για τα πρώην ΟΕΚ όπου χρειαζόμαστε μόνο οριστικό παραχωρητήριο ή θα πρέπει να έχουμε λάβει και 50,01% συναίνεση;
Έχω λάβει συναίνεση από τα ακίνητα του ίδιου στίχου. Επίσης το ακίνητο το «κόβει» από τον οικισμό το Σχέδιο Πόλης, μήπως μπορώ να το θεωρήσω ότι είναι πλέον (από το 1988) ανεξάρτητο του οικισμού και να προχωρήσω, εκτός ΟΕΚ;
Τέλος έχουν εκδοθεί δύο Οικοδομικές άδειες, το 1979 και το 2000, επισκευαστικές βέβαια, εάν αυτό παίζει κάποιον ρόλο.

Το άρθρο 115 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*1. **Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων**, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται :*

…..

γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Η γνώμη μας με βάση την παραπάνω διατύπωση είναι ότι δεν απαιτείται συναίνεση.

2662. Σε διαμέρισμα υπάρχει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (αλλαγή θέσεων λουτρού και κουζίνας) μαζί με παραβάσεις κατηγορίας 3. Ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να μπει στην διαδικασία ενημέρωσης φακέλου για την παράβαση διαφορετικής διαρρύθμισης (παρ. 14 αρ. 100).
Μπορεί η διαφορετική διαρρύθμιση να δηλωθεί ως Λοιπή Παράβαση χωρίς να απαιτηθεί ενημέρωση φακέλου; Υπάρχει κάποια μελλοντική επίπτωση για την ιδιοκτησία (ταυτότητα κτιρίου κ.λπ);

Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Είναι σαφές από τα παραπάνω ότι η διαφορετική διαρρύθμιση (όπως στην περίπτωσή σας) δεν θεωρείται αυθαιρεσία, απλά όταν απαιτηθεί για το ακίνητο να γίνει η ταυτότητα κτιρίου θα πρέπει να προηγηθεί ενημέρωση του φακέλου της άδειας.

2663. Σχετικά με το άρθρο 88 παρ.1,β : ημιυπαίθριος που έχει υπαχθεί στον 3843 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, και δεν υπερβαίνει τα ποσοστά κάλυψης - δόμησης πάνω από 40% και ύψους πάνω από 20%, ούτε βρίσκεται σε προκήπιο, για να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση χρειάζεται να πληρώσει το παράβολο των 100 ευρώ ή όχι;
Η ανωτέρω κατασκευή που περαίωσε όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:
αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,
ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.
Εγκύκλιος 2:
Οι αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης 1β), για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των εδαφίων αα) και ββ), δηλαδή δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά από δήλωση υπαγωγής με καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών, η αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για τον προβλεπόμενο από τους παραπάνω νόμους χρόνο.

Δείτε την Ε/Α 2515 (1).

2664. Έχω μια περίπτωση αγροτεμαχίου (ελαιώνα) με μοναδικό κτίσμα αυθαίρετη αγροτική αποθήκη 22τμ, μη ηλεκτροδοτούμενης.
Την δηλώνω «Υπηρεσίες» και επειδή είναι κατασκευής 2004 κατ.5.
Τι κάνω με ΤΕ ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων;
Μήπως δεν θα έπρεπε να το δηλώσω «Υπηρεσίες»;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 θα πρέπει να επιλεγεί για την περίπτωσή σας στο είδος χρήσης «Υπηρεσίες».

Εάν η κατασκευή είναι το 2004 εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και βάσει των όσων ισχύουν αυτή την στιγμή δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

Η Τεχνική Έκθεση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων θα πρέπει να ανέβει από αρμόδιο μηχανικό. Εάν δεν υπάρχουν ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις θα το δηλώσει στην Τεχνική Έκθεση.

2665. Σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων είχε κατασκευαστεί αυθαίρετο κτίσμα πριν την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού αλλά στην συνέχεια και μετά την κήρυξη κατεδαφίστηκε στατικά ανεξάρτητο τμήμα του, γεγονός για το οποίο έγινε έκθεση αυτοψίας από την αρμόδια πολεοδομία και επιβλήθηκαν τα ανάλογα πρόστιμα για αυθαίρετη κατεδάφιση.
Στο ακίνητο υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες εργασίες που έχουν γίνει πριν την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και οι οποίες εντάχθηκαν στο νόμο αλλά θα ήθελα να ρωτήσω αν για την συγκεκριμένη αυθαίρετη εργασία απαιτείται η γνωμοδότηση της επιτροπής του αρθ. 116 (δεδομένου ότι αφορούσε αυθαίρετο το οποίο κατεδαφίστηκε αυθαίρετα!) και γενικότερα πως πρέπει να αντιμετωπίσουμε κατά την διαδικασία εισαγωγής στο σύστημα των αυθαιρέτων μία τέτοια περίπτωση (δηλαδή αν δεν απαιτείται έγκριση από την επιτροπή πρέπει να τσεκάρουμε το πεδίο για τους παραδοσιακούς οικισμούς με διαδικασία επιτροπής).

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή της, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ στην παραπάνω διάταξη και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο έχει την επιλογή «*Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.*» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει τις τρείς περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται στην παραπάνω εγκύκλιο.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2666. Η παραγωγή λιπαντικών παρασκευασμάτων (ορυκτέλαια) ανήκουν στον πρωτογενή τομέα για δήλωση αυθαιρέτου;

Το παράρτημα Α αναφέρει ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την παραπάνω διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την συγκεκριμένη επιλογή.

2667. Δηλώσεις με το ν.4178/13 για τις οποίες απαιτούνταν να περάσουν από επιτροπή αυθαίρετων, και λόγο της μεγάλης αναμονής στην επιτροπή δεν έχουν περάσει ακόμη, τι γίνεται με τις δηλώσεις αυτές που δεν έχουν κλείσει ακόμη λόγω της επιτροπής, πχ αναμένουμε χωρίς κάποιο πρόβλημα χρόνου, μεταφέρονται;

Με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα έχουν εφαρμογή οι προθεσμίες του άρθρου 216 του ν.4782/2021 για την ολοκλήρωση των δηλώσεων του ν.4178/2013. Εάν δεν δοθεί κάποια παράταση, η λύση θα είναι εφόσον δύναται (δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 5) να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2668. Αναφορικά με παράβαση Στεγάστρου στον Α όροφο διώροφης οικοδομής. Το Ισόγειο είναι του 1967 και υφίσταται νόμιμα. Το 1989 με απόφαση Νομάρχη οριοθετούνται οικοδομικές γραμμές-ρυμοτόμηση ακινήτου. Συνέπεια των Οικ. Γραμμών, τμήμα του ισογείου να είναι εντός προκηπίου. Το 1996 εκδίδεται άδεια προσθήκης ορόφου επάνω από το εν λόγω ισόγειο, σε εσοχή ώστε να μην είναι κ αυτό μελλοντικά εντός προκηπίου. Το 2000 κατασκευάζεται στέγαστρο σε συνέχεια του ορόφου, επάνω από το ισόγειο στη βατή βεράντα που έχει δημιουργηθεί από την υποχώρηση του ορόφου λόγω πρασιάς και συνεπώς αυτό το στέγαστρο είναι όλο εντός προκηπίου επάνω όμως από νόμιμο ισόγειο.
Σημαντικό _ Δεν έχει μέχρι σήμερα συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί του ακινήτου.
- **Στην Εγκ.2/2019 αναφέρει ότι: Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής. Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής, εφ' όσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.**

Λαμβάνοντας υπ' όψιν :
- **Ν.4495_αρθρο 89_απαγόρευση υπαγωγής_παρ.2_α και δ εξαιρέσεις:**
- **Εγκ 2/2019_αρθρο 89_....Η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών σε ρυμοτομούμενο ακίνητο, είναι δυνατή εφ' όσον μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, είτε οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν, είτε μετά τη κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, μετά την υπαγωγή, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.**

Πώς το διαχειρίζομαι:
1.Βαζω στέγαστρο με αναλυτικό κατηγορία Κ4, χωρίς να λαμβάνω υπόψη το προκήπιο, λόγω της μελλοντικής απαλλοτρίωσης και ότι είναι επάνω από νόμιμο ισόγειο;
2. Βάζω στέγαστρο με αναλυτικό κατηγορία Κ4 και παραβίαση προκηπίου >20%;

Επειδή η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό , η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Άρα, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό και επιλέγεται απλά Κατηγορία 4.

2669. Το 1985 δικαιούχος απέκτησε από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας διώροφη κατοικία (μεζονέτα) 103.5 μ2, με εμβαδόν ορόφου 51.75 μ2. Η κατοικία κατασκευάστηκε σύμφωνα με την ΟΑ. Το 1999 ο δικαιούχος επέκτεινε το ισόγειο τμήμα της κατοικίας του κατά 19 μ2 προς το όριο του οικοπέδου (η πλάγια απόσταση από το όριο ήταν 3 μ, ενώ σήμερα είναι 0.5 μ).
Ο δικαιούχος απεβίωσε το 2020.
1. Έχει δικαίωμα η χήρα του που το κληρονομεί να υπαχθεί για τακτοποίηση στο Αρ. 115 του ν. 4495/2017 δεδομένου ότι για την περίπτωση γ), «απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης…»
2. Σε περίπτωση που η συγκεκριμένη περίπτωση μπορεί να υπαχθεί για τακτοποίηση στο Αρ. 115 του ν. 4495/2017, πιο είναι το τοπογραφικό διάγραμμα που πρέπει να υποβάλλουμε δεδομένου ότι το οικόπεδο περιλαμβάνει δεκάδες κατοικίες;

1. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή από την κληρονόμο με βάση το άρθρο 115 του ν.4495/2017. (Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2661)

2. Το τοπογραφικό διάγραμμα του όλου οικοπέδου.

2670. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ανέγερση ισογείου μετά υπογείου με εξάντληση του Σ.Δ. Η μονοκατοικία ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση από την εγκεκριμένη αλλά με κοινό τόπο με αυτή. Η θεμελίωση της οικοδομής έγινε σε τελείως διαφορετική στάθμη με αποτέλεσμα το υπόγειο να μετατρέπεται σε χώρο κύριας χρήσης (με πόρτες / παράθυρα από τη μια πλευρά), ενώ κατασκευάσθηκε και ανοικτός εξώστης (πατάρι) πάνω από το πρώην Ισόγειο. Το εγκεκριμένο ύψος της οικοδομής είναι 4.00μ.+1.20μ.(στέγη)=5.20μ., ενώ σήμερα το μέγιστο ύψος από το πέριξ διαμορφωμένο έδαφος μέχρι το κατώτατο σημείο έδρασης της στέγης είναι 5.70μ. με τη στέγη να ύψος 3.20μ, επομένως το συνολικό μέγιστο ύψος της οικοδομής είναι 8.90μ. Με βάση τα εκτεθέντα θεωρώ ότι πλέον η κατοικία αποτελείται από Ισόγειο, Α' Όροφο και πατάρι και ότι βρίσκεται εκτός νόμιμου περιγράμματος είναι αυθαίρετο. Για την υπέρβαση ύψους ως εμβαδόν θα ληφθεί εκείνο του Α' Ορόφου ή του παταριού (υπόψη ότι η στέγη δεν διαχωρίζεται εσωτερικά από την υπόλοιπη κατασκευή);

Ότι βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή απαιτείται. Ότι βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος δεν θα χρεωθεί με ΥΚ αλλά θα χρεωθεί με ΥΔ π.χ. ο Α όροφος και το πατάρι.

Ως εμβαδόν θα ληφθεί εκείνο που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής δηλαδή η επιφάνεια που είναι πάνω από τα 5.20 μ.

2671. Σχετικά με την ε/α 2655 (αρχείο 117), λέτε ότι μπορεί να τακτοποιηθεί οτιδήποτε βρίσκεται στο οικόπεδο του Β, ακόμα και αν αποτελεί τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας του διπλανού οικοπέδου (είναι δωμάτιο του διπλανού διαμερίσματος); Ποιο είναι το σκεπτικό;

Το σίγουρο είναι ότι στην σύσταση δεν φαίνεται η ιδιοκτησία εντός του διπλανού οικοπέδου.

Επίσης, αυτές οι περιπτώσεις καλό είναι να επιλύονται σε συνεργασία με συμβολαιογράφο και δικηγόρο ώστε να επιλύεται και το ιδιοκτησιακό. Μια λύση θα ήταν να τακτοποιήσει ο καθένας ότι είναι εντός του οικοπέδου του και μετά να γίνουν τα όποια συμβόλαια ανταλλαγής εκτάσεων. Μια άλλη λύση θα ήταν να επικαλεστεί χρησικτησία και να τακτοποιήσει ότι θα δείξει στο τοπογραφικό της χρησικτησίας ως δικό του.

2672. Εξώστης οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατοικία) σε οικοδομή που βρίσκεται εντός σχεδίου μετατράπηκε σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο της κατοικίας).
Α. για την ανωτέρω μετατροπή έχει εφαρμογή η παρ.5 του άρθρου 100 του Ν.4495/17, εξετάζοντας τις δύο υποπεριπτώσεις αυτής, ή η παρ.8 του ιδίου άρθρου;
Β. Πως επηρεάζεται το παραπάνω ζήτημα στην περίπτωση που εκτός από τη μετατροπή του εξώστη σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης, καταγράφεται και επέκταση του εξώστη (π.χ. εξώστης 5τ.μ. κατά την Ο.Α. έγινε 7τ.μ. και μετατράπηκε μεταγενέστερα σε κλειστό χώρο)

Το πρόστιμο και στις δύο περιπτώσεις θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Δεν υπολογίζεται με αναλυτικό (παρ. 5 του άρθρου 100) ούτε αποτελεί διαμερισμάτωση (παρ. 8 του άρθρου 100).

2673. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου οικισμού έχει κτιστεί μια μονοκατοικία με υπόγειο. Ιδιοκτήτες εξ' αδιαίρετου είναι η χήρα μητέρα και τα 3 ενήλικα παιδιά της.
Η μητέρα θεωρείται πολύτεκνη λόγω του ότι χήρεψε νωρίς όταν τα παιδιά δεν είχαν κλείσει το 18ο έτος ηλικίας και μπορεί να εκδοθεί πιστοποιητικό πολυτεκνίας ακόμα και σήμερα.
Το νόμιμο εμβαδόν της κατοικίας είναι Ε = 120 τμ ενώ το υπόγειο που είναι ίσης επιφάνειας έχει αλλάξει χρήση από αποθήκη σε κατοικία. Στο οικόπεδο δεν υπάρχει σύσταση οροφοκτησίας. Με δεδομένο ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται :
1. Μπορώ να χρησιμοποιήσω τον μειωτικό συντελεστή πολυτεκνίας για την αλλαγή χρήσης του υπόγειου σε κατοικία και της αυθαίρετης κατασκευής κλειστού χώρου στάθμευσης στον ακάλυπτο του οικοπέδου;
2. Με δεδομένο το αρθρ. 98, παρ. 4 που αναφέρει πως σε εντός σχεδίου κτίσματα μπορεί και ένας εκ των συνιδιοκτητών να κάνει την υπαγωγή των αυθαιρέτων στον ν. 4495/17, μπορεί να γίνει η υπαγωγή από τη μητέρα μόνο για να επωφεληθούν από τον μειωτικό συντελεστή πολυτέκνων;

1. Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

…

Για την παρ.4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα

…

Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*»

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν* ***το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.***

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης για να μπορέσει να έχει εφαρμογή η μείωση του προστίμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«*1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:*

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Το εμβαδόν της κατοικίας που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες είναι 70 + 25 + 25 + 30 + 30 = 180 τ.μ. (εάν τα τέκνα είναι εξαρτώμενα μέλη).

Επομένως, εάν με βάση τα παραπάνω μπορεί να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 4 του άρθρου 103, θα αφορά επιφάνεια 120 τ.μ. (ισόγειο) + 120 τ.μ. (υπόγειο που έχει μετατραπεί σε κατοικία) – 180 τ.μ. = 60 τ.μ. του υπογείου που έχει μετατραπεί σε κατοικία και όλη την επιφάνεια της κλειστής θέσης στάθμευσης. Τα άλλα 60 τ.μ. του υπογείου δεν δικαιούνται της μείωσης.

2674. Σε τακτοποιούμενο ακίνητο το οποίο ανήκει κατά 50% στον ΑΜΕΑ με αναπηρία 80% και κατά 50% στην σύζυγο του, με συνολικό δηλωθέν εισόδημα του ΑΜΕΑ 3.46€ και 266€ της συζύγου το δικαίωμα έκπτωσης στο ενιαίο ειδικό προστίμου κατά 85% το έχει μόνο ο ΑΜΕΑ ή και η σύζυγος του θεωρώντας ότι επιβαρύνεται από τον ΑΜΕΑ;
Το ρωτώ επειδή στην φορολογική νομοθεσία [άρθρο 7 του ν. 2238/94 «Κύρωση του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.» (ΦΕΚ Α'151)] αναγράφεται ότι : «Θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο: α) Ο ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα», αν το συνολικό δηλωθέν εισόδημα των 3.46€ είναι αρκετό ώστε να μην θεωρηθεί ότι ο ΑΜΕΑ επιβαρύνει φορολογικά την σύζυγο του κατά την έννοια του άρθρου 103 παράγραφος 1.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1706.

2675. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ισόγειας κατοικίας με ποσοστό 1/3 στον κάθε ένα και έχει αποβιώσει ο ένας, ποιος κάνει την αίτηση;

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.*»

Εάν η ισόγεια κατοικία αποτελεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να υποβάλει αίτηση ακόμη και ένας εκ των συνιδιοκτητών. Ομοίως, εάν δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται συναίνεσή από όλους (στην προκειμένη περίπτωση και από τους κληρονόμους).

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1686, 1975 και 2342.

2676. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης, άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 3.500 τ.μ. και με επιτρεπόμενη δόμηση 200τ.μ., είναι κατασκευασμένη μία ισόγεια κατοικία 100τ.μ. με οικ. άδεια και κάτω από αυτήν, 100τ.μ. υπόγειο με αυθαίρετη κύρια χρήση. Το αγροτεμάχιο και η κατοικία ανήκει από 50% εξ αδιαιρέτου σε δύο ιδιοκτήτες. Ο ένας εκ των δύο, για 15 χρόνια έως και σήμερα, κατοικεί στην παραπάνω κατοικία, η οποία βρίσκεται στο μισό τμήμα του αγροτεμαχίου. Ο 2ος συνιδιοκτήτης κάνει χρήση το υπόλοιπο μισό στο οποίο, βρίσκεται μια αυθαίρετη κατασκευή 20τ.μ. ιδιοκτησίας του. Αυτή τη στιγμή οι δύο ιδιοκτήτες βρίσκονται στη διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων τόσο στα κτίσματα όσο και στον περιβάλλοντα χώρο. Αν μετά την ρύθμιση γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστικές χρήσεις στο αγροτεμάχιο κι ο καθένας ξεχωρίσει τις ιδιοκτησίες του, α) ο 2ος συνιδιοκτήτης θα μπορέσει να εξασφαλίσει και αργότερα να εκδώσει οικοδ. άδεια για τα υπόλοιπα 80τμ δόμησης (100τ.μ. υπόλοιπο επιτρεπόμενης - 20τμ αυθαίρετα) που δίκαια του αναλογούν; Σκέφτομαι να γίνει ως εξής: στη σύσταση της κάθετης θα δηλωθεί στο τοπογραφικό ένα σύννομο περίγραμμα μίας κάτοψης 80τμ,του δικαιώματος δηλαδή της δόμησης του 2ου ιδιοκτήτη, στο χώρο της αποκλειστικής του χρήσης, δηλαδή στο μισό του αγροτεμαχίου. β) Σε περίπτωση που ο 1ος εκ των συνιδιοκτητών δεν συναινέσει με την πράξη σύστασης των καθέτων, καθώς οι διαθέσεις του είναι αμφίβολες, πως ο 2ος μπορεί να εξασφαλίσει το υπόλοιπο της δόμησης και επίσης πως μπορεί να πάρει δικό του μετρητή ηλεκτρικού ρεύματος αν δεν γίνει η πράξη της σύστασης, από επιλογή πάντα του 1ου συνιδιοκτήτη.
Υ.Γ Ο 1ος εκ των συνιδιοκτητών διέκοψε, χωρίς να έχει το δικαίωμα, την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος στο κτίσμα του 2ου συνιδιοκτήτη.

Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατή βάσει της παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Άρα, εσείς από την στιγμή που θα κάνετε τώρα σύσταση, θα πρέπει να λάβετε υπόψη τις αυθαίρετες κατασκευές στην άλλη κάθετη, με αποτέλεσμα να μην δύναται να εκδοθεί άδεια για προσθήκη, αφού ο συντελεστή δόμησης έχει εξαντληθεί.

Επισημαίνουμε, ότι επειδή το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου, θα πρέπει για την υπαγωγή να συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες και προφανώς θα υποβληθεί μία δήλωση για όλα τα αυθαίρετα εντός του αγροτεμαχίου.

Σχετικά με την ηλεκτροδότηση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 105 του ν.4495/2017:

«*Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παραγράφων 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.*»

2677. Σε αγροτεμάχιο 300 στρ, με πρόσωπο σε επαρχιακό > 400 μ, υπάρχουν 7-8 κτίσματα προ του 55, στα οποία έχουν εκδοθεί κατά καιρούς άδειες ανακαίνισης. Τα κτίρια έχουν συνολική δόμηση > 1,000 τμ. Κάποιες μικροπαραβάσεις τακτοποιήθηκαν με τον Ν.4178. Κάποια κτίρια είναι στο όριο της ιδιοκτησίας. Τώρα, ο ιδιοκτήτης θέλει να κατατμήσει (για κατοικίες).
1) Θεωρώ ότι έχει το δικαίωμα, κόβοντας τεμάχια που τηρούν πρόσωπο 45μ και το όριο της ΖΟΕ, ανεξαρτήτως τι κτίρια θα αφήσει μέσα στο καθένα. Τα νέα τεμάχια που θα προκύψουν και θα έχουν μηδενική δόμηση, θα μπορούν να χτίσουν όσο τετραγωνικά προβλέπει η νομοθεσία.
2) Αν δεν γίνει κατάτμηση, μπορούμε να εκμεταλλευτούμε το 'αντικίνητρο κατάτμησης' του Ν. 4819/2021, αρ. 164, παρ. 3δγ (τροπ. του Ν. 4759/2020, αρ. 33, παρ. 3), που επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να χτίσει πολύ περισσότερα από τα max 360 τμ στο υφιστάμενο γεωτεμάχιο, αρκεί το νέο κτίριο (κατοικίας) να είναι ένα και το γεωτεμάχιο να παραμείνει ενιαίο.
«γ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες»

Γενικά αποφεύγουμε να δίνουμε απαντήσεις μέσα από αυτήν εδώ την διαδικασία για κατατμήσεις και ο λόγος είναι η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας και οι ειδικοί όροι που πιθανόν να ισχύουν σε κάθε περιοχή.

1) Ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο που θα προκύψει να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

2) Η γνώμη μας είναι, λόγω της ύπαρξης κτισμάτων εντός του αγροτεμαχίου, ότι δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 3-δγ του άρθρου 33 του ν.4759/2020 η οποία και προϋποθέτει την ύπαρξη μίας οικοδομής.

2678. Θα ήθελα την βοήθεια σας σχετικά με έναν αυθαίρετο και επικίνδυνο καυστήρα που έχουν τοποθετήσει σε κοινόχρηστο χώρο χωρίς συναίνεση όλων των ιδιοκτητών και αν μπορεί να γίνει η υπαγωγή του στην παρ. 8 του άρθρου 51 του Ν 4643/19
Η παρ. 5 του άρθρου 98 του Ν. 4495/17 μας λέει
5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.
Η ανωτέρω παράγραφος μας λέει ότι μόνο στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας που αφορούν επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) αλλά και (ή) την κατάληψη κοινόχρηστου χώρου είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, δηλαδή όχι μόνο όταν η παράβαση αφορά την επέκταση καθ' ύψος ή κατά πλάτος αλλά όταν καταλαμβάνει και κοινόχρηστο χώρο ασχέτως αν η παράβαση αφορά καθ' ύψος ή πλάτος επέκταση όπως στην περίπτωση μου ο καυστήρας.
Η παρ. 8 του άρθρου 51 του Ν 4643/19 από την άλλη μας λέει
8. Η παράγραφος 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:
«9. Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.».
Η επικαιροποίηση του νόμου Ν. 4495/17 με αυτό το άρθρο μας λέει ποιος είναι υπόχρεος για την τακτοποίηση, όχι αν αυτό καθαυτό το αυθαίρετο μπορεί να ενταχθεί στον Ν. 4495/17. Το αυτό ρυθμίζεται όπως προείπα από την παρ. 5 του άρθρου 98 του Ν. 4495/17
Διάβασα και την απάντηση που είχατε δώσει και κατάλαβα ότι απαιτείται συναίνεση σε κάθε περίπτωση αν αφορά κοινόχρηστο χώρο.
https://www.teepelop.gr/wp-content/uploads/2020/09/OmadApant-102_28.9.2020.pdf

Με το άρθρου 81 του ν.4759/2020 η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 έχει τροποποιηθεί.

«*Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου **ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων**, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.*»

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι έχει γίνει αυθαίρετη τοποθέτηση καυστήρα σε κοινόχρηστο χώρο. Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Πάντως, σε αντίστοιχες περιπτώσεις, εκτός του εάν δύναται να γίνει υπαγωγή, καλό θα είναι εφόσον κρίνουμε ότι η αυθαίρετη κατασκευή είναι επικίνδυνη, στην προκειμένη περίπτωση η τοποθέτηση του καυστήρα, να προτείνουμε την απομάκρυνσή της, από το να γίνει κάποιο ατύχημα και να κατηγορηθούμε ως υπαίτιοι από τους συνιδιοκτήτες.

2679. Το ερώτημα που μας έχει προκύψει είναι στην παρ. 7 του αρ. 98 σχετικά με τη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης σύστασης μετά από τακτοποίηση
Περίπτωση:
Ανεξάρτητη ιδιοκτησία δώμα έκτου ορόφου το οποίο υφίσταται ως είναι σήμερα από την κατασκευή του κτιρίου (1982) και έχει αποκλειστική χρήση τμήματος της ταράτσας, έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση από αυτήν που δίνεται τόσο στην άδεια όσο και στη σύσταση. Η μετατόπιση του χώρου έχει γίνει στο τμήμα της ταράτσας που είναι κοινόχρηστο διατηρώντας τα ίδια μεγέθη.
Οπότε είμαστε μεν στην κατηγορία " (α) από την κατασκευή του κτιρίου" αλλά όχι " (β) σε όλους τους ορόφους"
Για να γίνει μονομερής τροποποίηση θα πρέπει (σύμφωνα με την παρ. 7 του αρ 81 του ν 4759/2020 και αφού δεν συντρέχουν σωρευτικά τα παραπάνω α και β) να είμαστε εντός νομίμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη
Το ερώτημα είναι:
1. Τι εννοεί ο νόμος εντός νομίμου όγκου; τον όγκο του κτιρίου σαν αριθμό; (ο οποίος όντως δεν έχει αλλάξει) ή τον όγκο σαν θέση οπότε είμαστε εκτός νομίμου όγκου αφού έχει γίνει μετατόπιση;
και αν υποθέσουμε ότι είμαστε εκτός νομίμου όγκου

2. Μπορούμε να προβούμε σε μονομερή τροποποίηση βασιζόμενοι στο γεγονός ότι όλα αυτά συντελούνται σε νόμιμη στάθμη; (πως ερμηνεύουμε το "σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη" ;)

1) Προφανώς και ως προς την θέση.

2) Η γνώμη μας είναι ότι η περίπτωσή σας δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου που δίνουν την δυνατότητα για μονομερή τροποποίηση της σύστασης.

2680. Σε ισόγεια κατοικία με υπόγειο (βοηθητική χρήση στην άδεια) με ανεξάρτητη είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο, τμήμα του υπογείου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία. Στο υπόλοιπο τμήμα έχει κατασκευαστεί πισίνα. Το τμήμα που είναι κατοικία έχει προφανώς υ.δ. Το τμήμα που είναι η εσωτερική πισίνα θεωρείται χώρος κύριας ή βοηθητικής χρήσης; Μπορώ να πατήσω στην Αποφ.71680/59/90 και να το θεωρήσω βοηθητικής χρήσης για να μην χρεωθεί υ.δ; Εκτός της πισίνας δεν υπάρχει κάποια άλλη εγκατάσταση. Επιπλέον η εσωτερική πισίνα θα τακτοποιηθεί με κυβικά ή με αναλυτικό εφόσον είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου;

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η Αποφ-71680/59/90 εφόσον η πισίνα εξυπηρετεί την κατοικία και μόνο. Η τακτοποίηση της πισίνας θα γίνει με κυβικά. Με αναλυτικό, βάσει της παρ.5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης από βοηθητική (αποθήκη) σε άλλη βοηθητική (χώρος πισίνας).

2681. Σε αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα εμβαδού 6,00 στρεμμάτων, διανομής 1962 και μέγιστης δόμησης 240,00 τμ, που βρίσκεται επί επαρχιακής οδού και εντός ζώνης οικισμού εκδόθηκε οικοδομική άδεια διωρόφου οικοδομής με κύρια χρήση κατοικία, δόμησης 230,00 τμ , σε απόσταση από τα όρια Δ=15,00 μ. Η οικοδομή κατασκευάστηκε στα 7,00 μ από τα όρια. Μπορώ να θεωρήσω το αγροτεμάχιο ως άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση (ως εντός ζώνης ή επί επαρχιακής οδού) με μέγιστη δόμηση 200,00 τμ και απόσταση από τα όρια 5,00 μ και τα επιπλέον 30,00 τμ να θεωρηθούν ως υπέρβαση δόμησης; Στο τότε Τμήμα Πολεοδομίας της περιοχής μου είχαν εκδοθεί οικοδομικές άδειες άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων επί επαρχιακής οδού, ως άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση με απόσταση Δ από τα όρια τα 5,00 μ και μέγιστη δόμηση 200,00 τμ.

Από την στιγμή που η άδεια εκδόθηκε για αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, ο έλεγχος των αυθαιρεσιών θα γίνει με αυτή την παραδοχή.

Σχετικά με την μετακίνηση δείτε την Ε/Α 2202.

2682. Έχω ένα ακίνητο στο οποίο είχε βγει άδεια για κατασκευή ισόγειας οικίας με υπόγειο βοηθητικό χώρο εντός περιγράμματος. Στην πορεία έγινε τακτοποίηση αυθαίρετης αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (Κατ. 4).
Ερώτηση 1: τώρα που το υπόγειο είναι κύριος χώρος θα μετρήσει όλο το εμβαδόν του στη δόμηση ή το μισό βάσει ΝΟΚ;
Ερώτηση 2: Αν μετρήσει όλο τότε ουσιαστικά θα έχουμε εξαντλήσει την μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου οπότε δεν μπορώ να βγάλω άδεια για προσθήκη κατ' επέκταση ενός δωματίου που ενδιαφέρει τον ιδιοκτήτη. Σε αυτή την περίπτωση μπορεί να βγει άδεια για προσθήκη σοφίτας με τις απαραίτητες προϋποθέσεις του ΝΟΚ ώστε να μην προσμετράται στον συντελεστή δόμησης;

1) Από την στιγμή που κάνετε τακτοποίηση θα μετρήσει όλο το εμβαδόν. Η διάταξη του ΝΟΚ θα είχε εφαρμογή εάν εκδίδατε άδεια νομιμοποίησης.

2) Με βάση το Εγγρ-50441/15, η γνώμη μας είναι ότι είναι δυνατή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, στέγης και σοφίτας ή η προσθήκη σοφίτας εντός νομίμως υφιστάμενης στέγης κτιρίου, εφ' όσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του χώρου ως σοφίτα σύμφωνα με το ΝΟΚ και τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Νομίμως υφιστάμενο θα είναι το κτίριο, εφόσον υπάρχει τακτοποίηση, εάν εμπίπτει στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 ή 4, δηλαδή έχει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2683. Διαμέρισμα σε τετραώροφη οικοδομή προ 1975 έχει προεξοχή περίπου 0.40 -0.44 cm μετά τη ρυμοτομική γραμμή, δηλαδή πάνω από το πεζοδρόμιο - κοινόχρηστο χώρο της πόλης.
Η εν λόγω προεξοχή υπάρχει στους 3 ορόφους και όχι στον τελευταίο. Μπορεί να ρυθμιστεί η παραπάνω περίπτωση;
Η επέκταση - προεξοχή υφίσταται σε ύψος άνω των 3 m από το δρόμο. Ο ΓΟΚ '73 αναφέρει στο αρ. 83, παρ 1 και αρ. 84, παρ. 8 πως επιτρεπόταν προεξοχές - κλειστοί εξώστες σε ύψος άνω των 3 m και μέχρι 0.40 m προεξοχή. Με καλύπτει αυτή η παραδοχή; Μπορώ να αποτυπώσω το διαμέρισμα σαν προ '75 και με την υφιστάμενη κατάσταση ως έχει και να προχωρήσει σε αγοραπωλησία; τι κάνουμε σε παρόμοιες περιπτώσεις;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289. Επίσης, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί και άδεια νομιμοποίησης διότι σε αυτή την περίπτωση θα μπορούσε σίγουρα να μεταβιβαστεί.

2684. Σε οικισμό εκδόθηκε το 1990 άδεια οικοδομής, για ισόγεια κατοικία 110τ.μ. και υπόγειο 50τ.μ. (το υπόλοιπο τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου θα ήταν μπαζωμένο).
Στην πραγματικότητα το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στη στάθμη του δρόμου (επίπεδο +0,00 αντί για την στάθμη της ο.α. -1,30), οπότε είναι όλο ισόγειο (βοηθητικό χώρος - αποθήκη και παρκινγκ ύψους 2,55μ.) επιφάνειας 110τ.μ., και το ισόγειο πλέον είναι Α όροφος (κατοικία) 110τ.μ.. Το περίγραμμα έχει τηρηθεί σύμφωνα με την ο.α.
Επιπλέον υπάρχουν στην ιδιοκτησία παραβάσεις επιφάνειας 20τ.μ. που αφορούν στο κλείσιμο τμήματος του ανοιχτού κλιμακοστασίου που προβλεπόταν στην ο.α. προς το ισόγειο και το δώμα.
Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για τα 110τ.μ. του ισογείου, σύμφωνα με το υπόλοιπο δόμησης του οικοπέδου την εποχή εκτέλεσης της αυθαιρεσίας (η επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου το 1990 ήταν 220τ.μ.) .
2 ερωτήματα:
α) Στο φύλλο καταγραφής της επιφάνειας προς Ρύθμιση (20τ.μ), πώς θα υπολογιστεί ο συντελεστής Υ.Δ.;
Δηλ θα συνυπολογιστεί στα αυθαίρετα, η επιφάνεια προς νομιμοποίηση (δηλ 20+110=130τ.μ.) και συγκρίνοντας με τα επιτρεπόμενα (=220τ.μ.) θα προκύψει Υ.Δ.>40% (κατηγορία 5);
β) Όσον αφορά στο παράβολο. Αυτό θα είναι 500ευρω (για αυθαίρετα 100-500τ.μ.);
Το ποσό αυτό του παραβόλου, θα συμψηφιστεί με το πρόστιμο που θα προκύψει για την επιφάνεια των 20τ.μ. που θα ρυθμιστούν;
Η άλλη λύση είναι να υπολογιστούν όλα ως Υ.Δ. κατηγορίας 5. Επιτρέπεται καθώς η περιοχή είχε κηρυχτεί σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης το 2020.

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.4495/2017:

«Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»

Άρα, η απάντηση στο πρώτο ερώτημά σας είναι ότι μπορεί, εφόσον δύναται να γίνει νομιμοποίηση με βάση τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρεσιών (έτος 1990).

Στην περίπτωσή σας όμως, έχετε μια αυθαίρετη επιφάνεια 20 τ.μ. (κλείσιμο τμήματος του ανοιχτού κλιμακοστασίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια προς το ισόγειο και το δώμα). Άρα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017:

«*ββ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται να υποβάλλεται :*

i. δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή

ii. *δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή*

iii. *δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.*

Στις περ. ii και iii της υποπερ. ββ της παρούσας, για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.»

Σχετικά με τα ποσοστά όταν έχουμε άδειες νομιμοποίησης δείτε τις Ε/Α 340 και 919.

2685. Θα ήθελα να επανέλθω σε ένα παλαιό αρχείο Ερωτήσεων-Απαντήσεων το Νο6 με Α/Α 218.
Στον συνάδελφο απαντάται:
"Από τη στιγμή που διαπιστώνεις ότι ο στάβλος αυτός είναι βοηθητικός χώρος του κύριο κτίσματος τότε μπορείς να χρησιμοποιήσεις τον μειωτικό συντελεστή"
Η ερώτησή μου είναι : ο μειωτικός συντελεστής 0,50 θα χρησιμοποιηθεί σε όλο το εμβαδόν του Στάβλου και ας είναι μεγαλύτερος των 50τ.μ.;

Εάν είναι μεγαλύτερος από 50 τ.μ. δεν θα εφαρμοστεί καθόλου ο μειωτικός συντελεστής.

2686. Σε εκκαθαριστικό του 2009 (δηλαδή το Α3 που στέλνονταν με ταχυδρομείο από την εφορία στους πολίτες) αναφέρεται η αυθαίρετη χρήση με τα αυθαίρετα τετραγωνικά με ημερομηνία 1976. Αρκεί για την απόδειξη παλαιότητας του 1976;

Η γνώμη μας είναι πως αρκεί σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το άρθρο 87 και η Εγκύκλιος 2/31.5.2019.

2687. Σε τακτοποίηση όπου απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (ΜΣΕ) και μελέτη τεχνικής έκθεσης του ηλεκτρομηχανολογικού ελέγχου των γειώσεων (ΤΕ), όταν κάνω οριστική υπαγωγή, δηλώνω ότι έχω όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά.
Αυτό σημαίνει ότι όταν κάνω οριστική υπαγωγή θα πρέπει ΜΣΕ και ΤΕ (με τα συναφή στοιχεία τους, δηλαδή προκαταβλητέος φόρος, τιμολόγιο, πληρωμή και σύμβαση ανάθεσης) να είναι στα χέρια μου αν και η προθεσμία ανεβάσματος των αρχείων είναι 5 χρόνια από την υποβολή;

Η παρ. 2 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:

«*Μέχρι την ολοκλήρωση της υποβολής των δικαιολογητικών είναι δυνατή η οριστικοποίηση της δήλωσης, εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο ή ποσοστό τουλάχιστον 30% αυτού και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός της ανωτέρω προθεσμίας.*»

Άρα, με βάση την γραμματική διατύπωση θα πρέπει να έχετε όλα τα δικαιολογητικά στην κατοχή σας όταν η δήλωση θα προωθηθεί σε οριστική υπαγωγή.

2688. Μπορεί κάποιος κατ' εξαίρεση αντί για ανάθεση στο μηχανικό με γνήσιο υπογραφής (δηλαδή την εξουσιοδότηση κατά το άρθρο 1 παρ. της ΥΑ 2254) να ανεβάσει σύμβαση έργου με γνήσιο υπογραφής, όπου θα αναφέρεται ότι ο "ΕΝΤΟΛΕΑΣ" αναθέτει στον "ΑΝΑΔΟΧΟ" την εργασία τακτοποίησης αυθαιρεσιών (ρύθμισης) σύμφωνα με τον 4178/13 για την ιδιοκτησία του;
Επεξηγώ τη θέση μου ως εξής :
Στην ΥΑ 2254 άρθρο 1 παρ. 1 αναφέρεται: Εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος τα απαιτούμενα στοιχεία του ακινήτου στα οποία απαραίτητα περιλαμβάνονται η γενική περιγραφή, η ταχυδρομική διεύθυνση, ο Δήμος στον οποίο ανήκει το ακίνητο, οι Γεωγραφικές Συντεταγμένες του γεωτεμαχίου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, τα πλήρη στοιχεία των ιδιοκτητών (απαραίτητα ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο και ΑΦΜ) καθώς και η καταγραφή των

εντασσόμενων παραβάσεων σύμφωνα με το Παράρτημα του Νόμου 4178/2013 με όλα τα στοιχεία τα οποία είναι απαραίτητα για τον υπολογισμό του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.
Στη σύμβαση έργου αναφέρεται η νόμιμη αμοιβή από το ΤΕΕ και στην αμοιβή αυτή (προφανώς!, γιατί δεν προβλέπεται καμία επιπλέον αμοιβή από το ΤΕΕ) συμμετέχει το σύνολο των εργασιών για την τακτοποίηση, συμπεριλαμβανομένου και των ωρών που θα αφιερώσει ο μηχανικός για την ανάρτηση των στοιχείων στο σύστημα.

Στην παρ. 4 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρεται ότι:

«*Η προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, οπότε εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων, γίνεται ηλεκτρονικά από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό,* ***με την υποχρέωση επισύναψης της έγγραφης εξουσιοδότησής του από τον ιδιοκτήτη/αιτούντα****.*»

Η γνώμη μας είναι ότι επειδή δεν αναφέρει υπεύθυνη δήλωση, μπορεί να αναρτηθεί και η ανάθεση εφόσον έχει γνήσιο της υπογραφής.

2689. Σε κτίριο κατοικίας με άδεια στο δώμα υπάρχει αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου και αποθήκη 5m2 (πλυσταριό). Μετράω την απόληξη με αναλυτικό και το πλυσταριό Κατηγορία 3 ως αποθήκη<15m2, ή το σύνολο με αυθαιρεσία δόμησης;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει:

Για την παρ. 5 του άρθρο 100:

«*Για την εφαρμογή της παρ.5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η* ***αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου****, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.*»

Για την περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3:

«*Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.*»

Άρα, το πρόστιμο για την αυθαίρετη απόληξη του κλιμακοστασίου θα υπολογιστεί με αναλυτικό, ενώ για το πλυσταριό με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2690. Ο 4178 έληξε με την ψήφιση του 4495. Με το ΦΕΚ 3976/Β/17 εγκρίθηκε ότι για 12 μήνες μετά την έναρξη του 4495 « δηλώσεις του 4178 δύνανται να ολοκληρωθούν».
Με όλες τις τροποποιήσεις περί παρατάσεων που ακολούθησαν το λεκτικό των τροποποιήσεων ήταν ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των δικαιολογητικών έως την τάδε προθεσμία.
Το σύστημα, ωστόσο επιτρέπει μέχρι σήμερα την μεταβολή από οριστική σε υπαγωγή κ το ανάποδο για τις δηλώσεις του 4178, αλλά και τις τροποποιήσεις σε αυτές γενικά. Μετά από τηλ επικοινωνία που είχα με το κεντρικό ΤΕΕ στα τηλέφωνα διαχείρισης του συστήματος, οι άνθρωποι μου επιβεβαίωσαν ότι παραμένει σύννομη η γενική επεξεργασία δηλώσεων 4178 κ όχι μόνο η υποβολή αρχείων τους.
Τελικά τι ισχύει, παράταση υποβολής των δικαιολογητικών είναι και παράταση συνολικά επεξεργασίας της δήλωσης;

Το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 αναφέρει ότι:

«*Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το παραπάνω εδάφιο αναφέρει ότι:

«*Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/14-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.*

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4495/17 (είτε εξ' αρχής είτε από μεταφορά του ν.4178/13) η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών πρέπει να ολοκληρωθεί εντός του προβλεπόμενου στον νόμο χρόνο. Σε κάθε περίπτωση η πληρωμή των δόσεων του ενιαίου ειδικού προστίμου καταβάλλεται όπως έχει οριστεί κατά την υπαγωγή, είτε πρόκειται για δηλώσεις του ν.4178/13 ή του ν.4495/17.»

Η παρ. 2 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:

«*Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Από τα παραπάνω προκύπτει έμμεσα ότι η παράταση αφορά όχι μόνο την υποβολή των δικαιολογητικών αλλά και την επεξεργασία της δήλωσης σε περίπτωση που απαιτείται διόρθωσή της.

2691. Σε ακίνητο ο κλειστός χώρος έχει ολοκληρώσει τη β φάση του 1337 και επιπλέον υπάρχει αυθαίρετος ημιυπαίθριος που δεν έχει ενταχθεί στον 1337. Το ακίνητο εντάσσεται στο 4178 ως κατηγορίας 5 αναλυτικού προϋπολογισμού και στη συνέχεια εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης (για την εξαίρεση γ φάσης προϋπόθεση είναι η προσκόμιση απλής δήλωσης υπαγωγής, όχι αναγκαστικά οριστικής, στον 4178 για τις αυθαιρεσίες που δεν έχουν ενταχθεί στον 1338). Μετά την εξαίρεση η δήλωση τροποποιείται ως κατηγορίας 4, αφού η οριστική εξαίρεση ισοδυναμεί με οικοδομική άδεια και γίνεται οριστική υπαγωγή. Υπάρχει κάποιος περιορισμός ότι η οριστική υπαγωγή πρέπει να υλοποιηθεί λαμβάνοντας υπ' όψιν τις συνθήκες που υπήρχαν κατά την υπαγωγή κ όχι κατά την οριστική υπαγωγή; δηλαδή υπάρχει κάποιο πρόβλημα με την επιλογή το αυθαίρετο να είναι κατηγορίας 4 και όχι 5;

Δεν υπάρχει κάποια πρόβλεψη για αυτές τις περιπτώσεις είτε στο νόμο είτε σε κάποια Εγκύκλιο. Η γνώμη μας είναι να μην γίνει τροποποίηση της δήλωσης ώστε να επιλεγεί το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας ώστε η Κατηγορία της λοιπής παράβασης να είναι η 4 και όχι η 5. Η λογική είναι ότι έγινε υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής και βάσει αυτής επήλθε και η εξαίρεση από την κατεδάφιση (γ φάση του 1337/83). Άρα, δεν μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε την μεταγενέστερη πράξη.

Με το ίδιο σκεπτικό, θα μπορούσαμε σε όσα ακίνητα υπάρχουν αυθαίρετα μεταγενέστερα του 1983, που λόγω μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας εμπίπτουν στην Κατηγορία 5, να εκδώσουμε μια οικοδομική άδεια και να πάμε έπειτα να τροποποιήσουμε την δήλωση ώστε να υπαχθούν στην Κατηγορία 4 για να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2692. Σύμφωνα με το άρθρο 99 του Ν.4495/17 και ειδικότερα την Εγκ 2/19, στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων ή / και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, δύναται να υποβάλλεται από κοινού μία δήλωση για το σύνολο των αυθαιρέτων. Στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης που αφορά κάθετες ιδιοκτησίες σε οικόπεδο εντός σχεδίου:

Α. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων αλλά και των συντελεστών των υπερβάσεων (δόμηση, κάλυψη, ύψος) ελέγχουμε την κάθε μία κάθετη ξεχωριστά και τα αποτελέσματα αυτών λαμβάνονται υπόψη για τα αυθαίρετα που υπάρχουν στην αντίστοιχη κάθετη ιδιοκτησία; Π.χ. η μία κάθετη ιδιοκτησία έχει πολλές υπερβάσεις που μας οδηγεί για τα αυθαίρετα αυτής να επιλέξουμε κατηγορία 5 και ποσοστά υπερβάσεων δόμησης >50% και κάλυψης >20%, ενώ για την άλλη κάθετη λόγω μικρών αυθαιρεσιών να επιλέξουμε κατηγορία 4 και ποσοστά αντίστοιχα <50% και <20%.
Β. Αντίστοιχα ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων και της μικρών παραβάσεων (Κατηγορία 3) αφορά επίσης την κάθε μία κάθετη ξεχωριστά ή μπορεί στην περίπτωση αυτή να καθορίζονται τα παραπάνω στο σύνολο των αυθαιρέτων και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών; Π.χ. λοιπές παραβάσεις της μίας κάθετης έχουν προϋπολογισμό 5000€ και της άλλης κάθετης 2000€. Δηλώνω 1 ή 2 λοιπές παραβάσεις; Ομοίως αποθήκη της περίπτωσης (γιβ) του άρθρου 96 (Κατηγορία 3) με εμβαδό 5τ.μ. στη μία κάθετη και αποθήκη 7τ.μ. στην άλλη κάθετη μπορούν να συνδυαστούν και να δηλωθούν ως κατηγορία 3 σε ένα φύλλο καταγραφής;
Γ. Εάν για τα αυθαίρετα της μία κάθετης ιδιοκτησίας επιβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας και για τα αυθαίρετα της άλλης καθέτου επιβάλλεται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή; Κάνουμε μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για τη μία κάθετη; Εάν όμως επιλέξουμε στην κοινή δήλωση ταυτόχρονη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας επηρεάζει το σύνολο του προστίμου για τα αυθαίρετα και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών.

Α-Β. Από την στιγμή που θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο των κάθετων ιδιοκτησιών, τα ποσοστά δύναται να υπολογιστούν για το σύνολο του ακινήτου αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης, σαν να ήταν μία ενιαία ιδιοκτησία. Την ίδια λογική θα ακολουθήσετε και για τις λοιπές παραβάσεις και αυτές της Κατηγορίας 3 (σε μία δήλωση όσα Φ.Κ. και να βάλετε ως Κατηγορία 3 το σύστημα υπολογίζει μόνο μια φορά το αντίστοιχο παράβολο).

Γ. Θα γίνει μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για εκεί που απαιτείται και τεχνική έκθεση στατικού ελέγχουν για τα υπόλοιπα.

Θα επωφεληθούν όλοι της έκπτωσης σε περίπτωση ταυτόχρονης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας.

Δεν δύναται να υποβληθεί κοινή δήλωση μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2693. Παρακαλώ να επανεξετάσετε την τοποθέτησή σας στο θέμα της μετακίνησης του κτηρίου σε άλλη θέση (περίπτωση γιδ της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17). Ο Νόμος μιλάει για το «προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτήριο», ενώ η Εγκ 2/19 μιλάει γενικά για «κτήριο», χωρίς να αναφέρεται στο προβλεπόμενο της οικοδομικής άδειας. Κατά την άποψή μου η αρχική διατύπωση του Νόμου αναφέρεται στη μετακίνηση του προβλεπόμενου βάσει Ο.Α. κτηρίου, προκειμένου να εστιάσει στο γεγονός ότι τα 250€ αφορούν αποκλειστικά και μόνο τη μετακίνηση, χωρίς να αποκλείει ευθέως την εφαρμογή της διάταξης αυτής στην περίπτωση που το κτήριο δεν είναι σύμφωνα με την Ο.Α. Στη συνέχεια η Εγκ. 2/19 διεύρυνε το πνεύμα του Νόμου συμπεριλαμβάνοντας και άλλες αυθαιρεσίες εκτός από τη μετακίνηση. Ομοίως και στην Εγκύκλιο δεν αποκλείεται ευθέως η εφαρμογή της εν λόγω διάταξης της μετακίνησης στην περίπτωση που το κτήριο δεν είναι σύμφωνα με την Ο.Α. Δηλαδή δεν αποκλείεται από πουθενά ο συνδυασμός της μετακίνησης (250€) με τις υπερβάσεις που δημιουργούνται λόγω της θέσης αυτού (παραβίαση Δ, κ.λ.π. που αναφέρονται στην Εγκ.2/19), καθώς και με πιθανές προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος του προβλεπόμενου βάσει Ο.Α., πληρώντας φυσικά στην περίπτωση αυτή το ανάλογο πρόστιμο. Ως παράδειγμα αναφέρω τα εξής:
Α. Κτήριο με Ο.Α. 100τ.μ. που έχει υπερβάσεις 20τ.μ. (προσθήκες κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος), μετακινήθηκε σε άλλη σύννομη θέση. Στη δήλωση αυθαιρέτου επιλέγουμε «προς έκδοση Ο.Α.». Ο τίτλος της άδειας νομιμοποίησης θα είναι «Νομιμοποίηση κτηρίου ως προς τη θέση και ως προς την προσθήκη κατ' επέκταση / καθ' ύψος…». Στη συμπλήρωση της καρτέλας της άδειας νομιμοποίησης με τα τ.μ., βάζουμε 100τ.μ. νόμιμα και 20τ.μ. προς νομιμοποίηση. Επίσης ο προϋπολογισμός και κατ' επέκταση τα φορολογικά ιδιοκτήτη αντιστοιχούν στα 20τ.μ. και όχι στα 120τ.μ. Δηλαδή αν εκδώσω Ο.Α. νομιμοποίησης θα νομιμοποιήσω μόνο τα 20τ.μ. (θεωρώντας ότι τα άλλα 100τ.μ. είναι νόμιμα), ενώ αν τακτοποιήσω θα θεωρήσω ότι όλο το κτήριο των 120τ.μ. είναι αυθαίρετο. ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΛΟΓΙΚΟ.

Β. Κτήριο με Ο.Α. έτους 2000 κατασκευάστηκε χωρίς υπερβάσεις αλλά μετακινήθηκε σε άλλη θέση (νόμιμή ή μη νόμιμη). Μετά από λίγα χρόνια π.χ. 2005 έγινε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος και κατά συνέπεια το σημερινό κτήριο που βλέπουμε να είναι μετακινημένο σε άλλη θέση και ταυτόχρονα να μην είναι το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτήριο. Θεωρώ ότι είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο; ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΛΟΓΙΚΟ.

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, δεν μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Έχουμε αναφέρει ότι οι απαντήσεις που δίνουμε αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Προφανώς και θα υπάρχουν συνάδελφοι που διαφωνούν. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει στον μηχανικό που κάνει την τακτοποίηση.

2694. Κτήριο εντός σχεδίου με Ο.Α. έτους 1990 (ΓΟΚ 85) και με προβλεπόμενη θέση αυτού σε επαφή με το πλάγιο όριο της ιδιοκτησίας, μετακινήθηκε ελαφρώς κατά 0,40μ. αφήνοντας κενό από το πλάγιο όριο 0,40μ. Η λωρίδα αυτή των 40εκ είναι στεγασμένη από τα φουρούσια της στέγης του κτηρίου. Είναι σωστό να δηλώσω μετακίνηση σε άλλη θέση (Κατηγορία 3) και τη λωρίδα των 40εκ με υπέρβαση κάλυψης και επιπρόσθετα υπέρβαση δόμησης (λόγω της μικρής διάστασης των 40εκ), θεωρώντας πλέον ότι έχω ένα κτήριο που κολλάει στο πλάγιο όριο;

Διαφωνούμε τελείως με τον τρόπο αντιμετώπισης που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Αρχικά θα ελεγχθεί εάν εμπίπτει στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, η οποία αφορά:

«*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*
Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).
Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα.

Έστω ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει διαστάσεις 10x10 και τμήμα αυτού εμβαδού 20 τ.μ. παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ λόγω μετακίνησης του σε σχέση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής άδειας, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο ΦΚ να συμπληρωθεί και στο πεδίο υπέρβαση δόμησης το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης. Όπως, έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2076, ως ποσοστό για την ΥΔ στο συγκεκριμένο ΦΚ θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης» και δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075, 2076, 2078, 2162 και 2187.

Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2695. Σε πολυκατοικία με πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες προβλεπόταν να αποτελεί το υπόγειο μία ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ανεξάρτητη είσοδο που ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη, και το ισόγειο κατάστημα μαζί με το πατάρι του μία άλλη ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία ανήκει κατά 50% στον ιδιοκτήτη του υπογείου. Οι Αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν σήμερα είναι:
1. Το πατάρι επεκτάθηκε (καταλαμβάνει πλέον όλη την κάτοψη του υποκείμενου καταστήματος), δεν επικοινωνεί πλέον με το κατάστημα και έχει ανεξάρτητη είσοδο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας.
2. Το ανεξάρτητο υπόγειο συνενώθηκε με εσωτερική σκάλα με το ισόγειο κατάστημα και δεν έχει πλέον ανεξάρτητη είσοδο.
Οι ερωτήσεις μου είναι:
i. Μπορούν να ενταχθούν οι παραπάνω παραβάσεις σε μία δήλωση του νόμου 4495/17;
ii. Αν ναι τότε τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών;
iii. Το εμβαδόν του παταριού το οποίο θεωρείται πλέον όλο αυθαίρετο (επειδή έχει ανεξάρτητη είσοδο και χρήση κύρια), για την ένταξή του σε κατηγορία μπορεί να συγκριθεί με το άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;
iv. Για τα τρία αυτά επίπεδα εκτός των άλλων θα υπολογιστεί και μία (1) παράβαση διαμερισμάτωσης;
v. Για την απόδειξη παλαιότητας για όλες τις παραπάνω παραβάσεις αρκεί το γεγονός ότι αυτές είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τον φέροντα οργανισμό του κτηρίου (κατάργηση και κατασκευή κλιμάκων από σκυρόδεμα, δάπεδο παταριού);

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.*»

i) Μπορεί να γίνει μία δήλωση εκτός της περίπτωσης της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

ii) Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει είτε με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε με το άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

«*Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.*»

«*Επί της παραγράφου 2 (άρθρο 100) διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης

που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.»

iv) Το πρόστιμο για την λειτουργική συνένωση του υπογείου με το ισόγειο κατάστημα θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Εάν απαιτείται να δηλωθεί και διαμερισμάτωση θα το κρίνετε εσείς που γνωρίζετε τα εγκεκριμένα σχέδια και την πραγματική κατάσταση.

v) Σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/2017 και τις αντίστοιχες διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται επαρκή αιτιολόγηση στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.).

2696. Σύμφωνα με το άρθρο 98, παρ. 7 του Ν.4495/2017:
«Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»
Έχω περίπτωση που το ένα διαμέρισμα της πολυκατοικίας έχει "μπει" στο διπλανό, από την ανέγερση της οικοδομής για περίπου 1τμ (διαστάσεις περίπου 1*1). Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον τελευταίο όροφο της οικοδομής και έχει ύψος 3,10μ ενώ στην άδεια ο όροφος φαίνεται να έχει ύψος 3,00μ. Επίσης λόγω υπερυψωμένου ισογείου, η στάθμη της τελευταίας πλάκας υπερβαίνει το ύψος της αδείας κατά περίπου 1,00μ. Μπορώ να θεωρήσω ότι βρίσκεται εντός νομίμου όγκου; Τα πρώτα 2μ ύψους βρίσκονται σε νόμιμο όγκο και το υπόλοιπό ύψους 1,10μ δεν βρίσκεται σε νόμιμο όγκο; Τι νοείται νόμιμος όγκος; Θεωρώ ότι εφόσον:
α) ο συγκεκριμένος όροφος υπάρχει στην άδεια και δεν υπάρχει κάποια εξωφρενική διαφορά στο ύψος, (μάλιστα καλύπτεται με κατηγορία 3,
β) δεν υπάρχει υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής,
γ) ο συγκεκριμένος χώρος δεν βρίσκεται εκτός περιγράμματος της οικοδομής σύμφωνα με την άδεια,
μπορώ να προχωρήσω σε μονομερή τροποποίηση της σύστασης. Ποια η γνώμη σας επ' αυτού;
Θα είναι εξαιρετικά άδικο να μπορεί να γίνει μονομερής τροποποίηση σε όλους τους ορόφους (αν τυχόν υπάρχει παρόμοιο πρόβλημα) αλλά όχι στον τελευταίο επειδή απλά το ισόγειο ή όλοι οι όροφοι σωρευτικά "πετάνε" τον τελευταίο όροφο πέραν του ύψους της Ο.Α.

Η γνώμη μας είναι ότι οι παράγραφοι 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορούν περιπτώσεις κατάληψης κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων χώρων και όχι περίπτωση κατάληψης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, δεν δύναται να έχουν εφαρμογή για την περίπτωσή σας.

Για το πως θα επιλυθεί το συγκεκριμένο ζήτημα ο νόμος δεν κάνει κάποια αναφορά. Θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου σχετικά.

2697. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1986. Το εμβαδόν του οικοπέδου παραμένει ίδιο πλην όμως η οδός στην οποία έχει πρόσωπο δεν έχει πλάτος 4μ. όπως απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο. Προκύπτει επομένως ότι στο ΤΔ της ΟΑ είχε εμφανισθεί ψευδώς η οδός με πλάτος 4μ. Από την άλλη δεν υφίσταται κατάτμηση.
Θεωρείται το οικόπεδο για τη ρύθμιση του Ν4495/17 χωρίς Ο.Α.;

Δείτε τις Ε/Α 1746 (Α) και 1844.

2698. Σε ακίνητο πελάτη μου, κατασκευής 1975 (σύμφωνα με το Ε9) είχε εκδοθεί βεβαίωση ως νόμιμο με το ν.4178/2013 κι έγινε η γονική παροχή αυτού, από τον πατέρα στον γιό. Σήμερα, ο γιός θα ήθελε να το πουλήσει και μετά από αυτοψία που πραγματοποίησα διαπίστωσα ότι:
1) Υπάρχει αλλαγή στο περίγραμμα του διαμερίσματος, παίρνοντας μια μικρή επιφάνεια από το διαμέρισμα του όμορου διαμερίσματος στον όροφο του ιδίου κτιρίου, δηλαδή η μεσοτοιχία με το όμορο διαμέρισμα δεν είναι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Η προσαύξηση της μέγιστης διάστασης του διαμερίσματος στο σημείο αυτό είναι μικρότερη από 2% (16εκ για ολικό μήκος στο σημείο 10,73μ), όπως και η συνολική προσαύξηση της επιφάνειάς του είναι επίσης μικρότερη του 2% της συνολικής του επιφάνειας. Από τη στιγμή όπου είμαι εντός αποδεκτών αποκλίσεων, οφείλω να ρυθμίσω την διαμερισμάτωση αυτή; Ερωτώ, καθώς αν τη ρυθμίσω, θα πρέπει να διορθωθούν και οι προηγούμενοι τίτλοι (Σύσταση Ορ. Ιδιοκτησίας και γονική παροχή).
2) Στο ίδιο διαμέρισμα με το προηγούμενο ερώτημα, σας αναφέρω ότι τα ανοίγματα βρίσκονται σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη, τα μεγέθη τους είναι διαφορετικά και ο οπίσθιος εξώστης έχει προσαύξηση της

επιφάνειάς του πλέον του 20%. Για την ρύθμιση των ανοιγμάτων, πρέπει να ζητήσω έγκριση συνιδιοκτητών και σε ποιο ποσοστό 50%+1,100% ή καθόλου; Απαιτείται ρύθμιση του εξώστη καθώς αποτελεί κατασκευή προ του 1980; Θα μπορούσα να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση χωρίς ρύθμιση των ανοιγμάτων και του εξώστη;
3) Σε έτερο κτίριο κατασκευής προ του 1974, όπου ιδιοκτήτης διαθέτει 2 διαμερίσματα (που αποτελούν ανεξάρτητες οριζ. ιδιοκτησίες), τα οποία πρόκειται να τα ρυθμίσω καθώς και στα 2 υπάρχουν μικρές πολεοδομικές παραβάσεις, μπορώ να κάνω μια δήλωση και για τα 2, βάζοντας παλαιότητα προ 1/1/1983 ή καθώς από τη στιγμή που αποτελούν ακίνητα προ του 1975 θα πρέπει να κάνω 2 ανεξάρτητες Δηλώσεις (Κατηγορία 1); Σας επισυνάπτω και σχετικό σκαρίφημα για το 1ο ερώτημα.

1) Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο :*

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,»

Η βεβαίωση μηχανικού, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«***βεβαιώνω ότι:***

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- *αποκλίσεις των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους του ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,*
- *αποκλίσεις θέσης του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), εφόσον με αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,*
- *αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.*»

Εφόσον είστε εντός των ανωτέρω αποδεκτών αποκλίσεων δεν χρειάζεται να θεωρήσετε ότι έχετε διαμερισμάτωση.

2) Για να μπορέσει, την δεδομένη χρονική στιγμή, να γίνει οποιαδήποτε μεταβίβαση, θα πρέπει να συμπληρωθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του ακινήτου. Αυτό προϋποθέτει την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η γνώμη μας είναι να γίνει τακτοποίηση των όποιων υπερβάσεων και έπειτα η συμπλήρωση της.

Ο εξώστης πρέπει να τακτοποιηθεί από την στιγμή που είναι αυθαίρετος και δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2018 – Άρθρο 99. Η τακτοποίηση των ανοιγμάτων απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Σε περίπτωση που δεν γίνει τακτοποίηση, θεωρούμε ότι δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, αλλά αυτή που αναγράφει ότι:

«***βεβαιώνω ότι:***

Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- *αποκλίσεις των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους του ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,*
- *αποκλίσεις θέσης του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), εφόσον με αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,*
- *αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.»*

Η παράγραφος 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

….

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο:

«*Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.*

….

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ.2 εξαιρουμένων των αναφερομένων στο εδάφιο ζ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση της δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με τους προγενέστερους νόμους.»

Η παράγραφος 3 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

3) Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να υποβάλλεται μία δήλωση, επιλέγοντας παλαιότητα προ 1/1/1983, εφόσον η οικονομική επιβάρυνση είναι μικρότερη από το να υποβάλλεται δύο δηλώσεις ως Κατηγορία 1.

2699. Κτίριο κατοικίας ανεγέρθηκε με άδεια λυόμενου ισογείου 50 μ2 του 1972. Στην πράξη, αρχικά κατασκευάστηκε υπερυψωμένο ισόγειο επί pilotis συμβατικής κατασκευής με διαφορετικό περίγραμμα από το εγκεκριμένο και στη συνέχεια η pilotis μετατράπηκε σε ένα δεύτερο διαμέρισμα. Αργότερα το κτίριο εντάχθηκε στον Ν.1337 (Νόμος Τρίτση) όπου ολοκληρώθηκε η α' και β' φάση. Τέλος, το 1996 έγιναν ορισμένες ακόμα αυθαίρετες προσθήκες.
Σύμφωνα με τη δήλωση του Ν.1337, από την άνω στάθμη του κτιρίου, επιφάνειας 83,65 μ2, αφαιρούνται «λογιστικά» τα 50 μ2 της άδειας του λυόμενου και χαρακτηρίζονται αυθαίρετα τα υπόλοιπα 33,65 μ2. Η κάτω στάθμη επιφάνειας 100,75 μ2 (πρώην pilotis) χαρακτηρίστηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη.
Το ερώτημα που τίθεται είναι αν σήμερα απαιτείται να συμπεριλάβω τα 50 μ2 της άνω στάθμης στη δήλωση του Ν.4495 προκειμένου να εκδώσω βεβαίωση.

Αρχικά, η Β φάση του ν.1337/83 δεν οδηγεί στην θεώρηση ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Επομένως, οι αυθαιρεσίες που έγιναν το 1996 εμπίπτουν στην Κατηγορία 5. Εάν η δήλωση υποβληθεί τώρα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή, εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

Σε περίπτωση που είτε έχετε υποβάλει δήλωση πριν την προθεσμία για την Κατηγορία 5 είτε έχει εφαρμογή κάποια περίπτωση του άρθρου 128 του ν.4759/2020, η γνώμη μας είναι να δηλωθεί όλη η επιφάνεια του κτιρίου που έχει δηλωθεί στο ν.1337/83, ώστε να λάβει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση ως Κατηγορία 1 ή 2.

2700. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται ότι σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο, οπότε σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα δηλωθεί ΟΧΙ στην ύπαρξη Οικοδομικής Άδειας, το σύστημα επιτρέπει την υπαγωγή εφόσον οι αυθαιρεσίες υφίστανται προ 1-1-1983 ή δεν υπερβαίνουν τα ποσοστά που ορίζονται στην κατ.4 του άρθρου 96 ;

Προφανώς και επιτρέπει την υπαγωγή διότι οι αυθαιρεσίες δεν υπάγονται στην Κατηγορία 5 αλλά στην Κατηγορία 1 ή 2.

2701. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Οικοδομικής Άδειας πολυκατοικίας ο φάκελος αποτύπωσης μπορεί να αφορά μόνο συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία πλέον του Τοπογραφικού και Διαγράμματος Κάλυψης ή υποχρεωτικά όλης της οικοδομής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062 και 2528.

2702. Σε εκτός σχεδίου έχω με νόμιμη άδεια 112τ.μ. κατοικίας με όριο τα 200τ.μ. Έχω υπερβάσεις 87τ.μ. που μπορούν να νομιμοποιηθούν. Αυτά υπάγονται στην Κατ. 5 ως >80τ.μ.(40%*200) ή μιας και μπορεί να βγει η άδεια δεν τα υπολογίζω;
Επίσης έχω μια αποθήκη ανεξάρτητη 10τ.μ., αυτή μπορεί να τακτοποιηθεί και να εμφανιστεί στην άδεια ή πρέπει να γκρεμιστεί;

Δεν υπάρχει κάποια διευκρίνιση από το Υπουργείο για το θέμα των χώρων που δηλώνονται προς νομιμοποίηση. Κατά την γνώμη μας θα πρέπει τα μέτρα προς νομιμοποίηση να υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Προς το παρών είναι αδύνατη η υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5. Το σύστημα θα σας εμφανίσει το μήνυμα «*Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020*». Εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

Άρα, εφόσον δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, αυτή θα γίνει χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017 (λόγω Κατηγορίας 5), με καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που προβλέπονται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017. Η ανεξάρτητη αποθήκη θα δηλωθεί προς τακτοποίηση (περίπτωση 1-α-i άρθρο 106 του ν.4495/2017).

2703. Στο άρθρο 87 που αφορά στα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την παλαιότητα της κατασκευής αναφέρει σαν τεκμήριο παλαιότητας πως "λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της οικ. άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν σύνδεσης του με υπερκείμενους ορόφους".
Δεν έχω καταλάβει τι ακριβώς εννοεί; Τις σφραγίδες που έχει το στέλεχος της άδειας στην κατηγορία "Αποπεράτωση οικοδομικών εργασιών"; Τη θεώρηση για το εργοταξιακό ρεύμα; Και όταν είναι πολυκατοικία το θεωρούμε σαν τεκμήριο;
Γιατί, σε πολυκατοικία του 2001 με σύσταση οροφοκτησίας, έχω έναν χώρο στάθμευσης ο οποίος ενώθηκε με το ισόγειο κατάστημα το 2002 αλλά λόγω έλλειψης περαιτέρω δικαιολογητικών έβαλα παλαιότητα από 2004 έως 2011.
Το στέλεχος της άδειας όμως έχει τη θεώρηση για αποπεράτωση οικοδομικών εργασιών και φέροντος οργανισμού.

Εννοεί την θεώρηση της οικοδομικής άδειας για την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (τελική θεώρηση και όχι για το εργοταξιακό ρεύμα). Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 87 του ν.4495/2017:

«*Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :*

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.»

Το παραπάνω έχει εφαρμογή και για την περίπτωση πολυκατοικίας.

2704. Σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία δώματος εκ τετραωρόφου οικοδομής με πυλωτή και μελλοντική δόμηση, έχω σύννομη δόμηση βάσει οικοδομικής αδείας Ε=13,00τμ και αυθαίρετη δόμηση Ε=25,00τμ. Από τον έλεγχο υπέρβασης δόμησης, βάσει ποσοστών συνιδιοκτησίας από τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, προκύπτει ποσοστό υπέρβασης 99,70% και έτσι η υπέρβαση εντάσσεται στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017. Είναι δυνατή η εφαρμογή της παραγράφου δγ) της κατηγορίας 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017 σε αυτήν την περίπτωση; Η παράγραφος δγ) της κατηγορίας 4 εφαρμόζεται για το σύνολο της οικοδομής-αδείας; Ή και για μεμονωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

2705. Κτίριο με οικοδομική άδεια έχει κατασκευαστεί μικρότερο από το προβλεπόμενο στην άδεια, πως αντιμετωπίζεται με τον Ν.4495/17.

Δυστυχώς, όλοι οι νόμοι αυθαιρέτων δεν έχουν προβλέψει αντίστοιχες περιπτώσεις. Τακτοποιούν αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Θα έπρεπε για το παραπάνω θέμα να υπάρχει σχετική οδηγία από το Υπουργείο. Είναι ένα ερώτημα που είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Η γνώμη μας πάντως για αυτές τι περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για τον ν.4178/2013 και η οποία αναφέρει:

«*23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτηρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/2013;*

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτηρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκεται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.»

Δηλαδή, από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω Ε/Α (για την οποία διατηρούμε επιφυλάξεις ως προς την ορθότητά της) και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε.

2706. Σύμφωνα με το Ν.4495/17 πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, δόμησης και ύψους, για να βρούμε τις υπερβάσεις για τον υπολογισμό του προστίμου.
Πχ. Επιτρεπόμενη κάλυψη 400τμ
Επιτρεπόμενη δόμηση 400τ.μ.
Ύψος 7,50
Νόμιμα υφίστανται τα 300τ.μ + αυθαίρετα τα 90τ.μ.
Άρα για τον υπολογισμό υπερβάσεων κάλυψη =400*20%=80τ.μ. οπότε 400 που επιτρεπόταν από τους όρους δόμησης + 80 από το 20% συνολικά 490 άρα τα νόμιμα και τα αυθαίρετα μου δεν πρέπει να ξεπερνούν τα 490τ.μ. και στην προκειμένη περίπτωση είμαι <20%;
Ή Νόμιμα υφίστανται τα 300τ.μ + αυθαίρετα τα 90τ.μ.
Άρα για τον υπολογισμό υπερβάσεων κάλυψη =400*20%=80τ.μ. οπότε τα αυθαίρετα μου δεν πρέπει να ξεπερνούν τα 80τ.μ. άρα στην προκειμένη περίπτωση έχω ποσοστό υπέρβασης >20%;

Ας το δούμε με ένα παράδειγμα. Επιτρεπόμενοι όροι δόμησης σε ακίνητο 200 τ.μ. κάλυψη, 400 τ.μ. δόμηση και ύψος 7.5 μέτρα. Βάσει αδείας προβλεπόταν να ανεγερθεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 70 τ.μ., δόμηση 140 τ.μ. και ύψος 7 μέτρα. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 160 τ.μ., δόμηση 280 τ.μ. και ύψος 7.70 μέτρα.

Το ποσοστό υπέρβαση κάλυψης ΥΚ είναι (160-70) / 200 = 0.45 = 45%
Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης ΥΔ είναι (280-140) / 400 = 0.35 = 35%
Το ποσοστό υπέρβαση ύψους ΥΥ είναι (7.70 – 7.00) / 7.50 = 0.093 = 9.3%

2707. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας 4 στο άρθρο 96 του 4495/17 αναφέρει δυο περιπτώσεις την (δα) και την (δβ).
-Ποια η διαφορά μεταξύ τους και πότε χρησιμοποιούμε την μια περίπτωση και πότε την άλλη;
-Πως γίνεται ο υπολογισμός για τον έλεγχο της κατηγορίας 4;
πχ επιτρεπτοί όροι δόμησης κάλυψη 100τ.μ.*40%=40 δηλαδή τα αυθαίρετα δεν θα πρέπει να είναι πάνω από 40τ.μ. ή αυθαίρετα και νόμιμα με άδεια δεν θα είναι πάνω από 40τ.μ.;
δόμηση 200τμ*40%= 80
ύψος 7,50μ.*20%=1,5

στα παραπάνω τ.μ κάλυψη 40τ.μ.,δομηση 80τ.μ και ύψος 1,50 θα υπολογίσω μόνο τις αυθαιρεσίες που έχω για να δω εάν ξεπερνάνε τα αντίστοιχα τ.μ ή και τα νόμιμα με άδεια;
-Πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα κάλυψη- δόμηση –ύψος να είναι εντός του ποσοστού για να είναι κατηγορία 4 ή έστω και ένα να παραβιάζει το επιτρεπόμενο ποσοστό αυτομάτως δεν ανήκει στην κατηγορία 4;
-Στην κατηγορία 4 ότι αυθαιρεσία δηλώνεται στην κατηγορία 3 πχ αποθήκη θα την συνυπολογίσω για τον έλεγχο τον ποσοστών της κατηγορίας 4;

Για την περίπτωση δα) η μέγιστη υπέρβαση έως 20 % μπορεί να αναφέρεται ταυτόχρονα σε όλα τα μεγέθη (κάλυψη, δόμηση και ύψος) σε σχέση με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Παράδειγμα:
Οικόπεδο με επιφάνεια 3.000,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6
Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) 3.000 Χ 0,6 = 1800 τ.μ.
Εάν υπάρχει υπέρβαση έως 20% = 360,00 τ.μ.. υπάγεται στην Κατηγορία 4 ανεξάρτητα εάν είναι πάνω από 250,00 τ.μ.

Η περίπτωση ββ) αφορά υπερβάσεις όπου δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Παράδειγμα:

Οικόπεδο με επιφάνεια 1.200,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6
Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) 1.200 Χ 0,6 = 720,00 τ.μ.
Με υπέρβαση 40% = 288,00τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 5, αφού η υπέρβαση ξεπερνά τα 250 μ2.

Στην περίπτωση δβ) εκτός από τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης της άδειας, ελέγχεται παράλληλα και η επιφάνεια του αυθαιρέτου με βάση τη χρήση του, καθώς και η συνολική επιφάνεια αυθαιρέτων κατασκευών σε όλο το κτίριο η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 1000 τ.μ. Ειδικά για τις κατοικίες, η υπέρβαση ανά ιδιοκτησία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 250 τ.μ. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερα του ενός κτίρια στο οικόπεδο, τα ανωτέρω μεγέθη ελέγχονται στο σύνολο της πραγματοποιούμενης δόμησης του ακινήτου.

Π.χ. επιτρεπόμενοι όροι δόμησης στο ακίνητο 200 τ.μ. κάλυψη, 400 τ.μ. δόμηση και ύψος 7.5 μέτρα. Βάσει αδείας προβλεπόταν να ανεγερθεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 70 τ.μ., δόμηση 140 τ.μ. και ύψος 7 μέτρα. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 160 τ.μ., δόμηση 280 τ.μ. και ύψος 7.70 μέτρα.

Το ποσοστό υπέρβαση κάλυψης είναι (160-70) / 200 = 0.45 = 45%

Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης είναι (280-140) / 400 = 0.35 = 35%

Το ποσοστό υπέρβαση ύψους είναι (7.70 – 7.00) / 7.50 = 0.093 = 9.3 %

Έστω και ένα ποσοστό να υπερβαίνει το επιτρεπόμενο δεν ισχύουν οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4.

Η γνώμη μας είναι ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της Κατηγορίας 4 θα πρέπει να συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

2708. Ισόγειο κατάστημα 100τμ. με πατάρι 50τ.μ. σύμφωνα με την άδεια. Στην κατασκευή έχει κάνει αυθαίρετο πατάρι τα υπόλοιπα 50τ.μ συνολικά δηλαδή πατάρι έχει 100τ.μ όσο και το ισόγειο κατάστημα. Το πατάρι είναι λειτουργικά εξαρτημένο με το ισόγειο κατάστημα. Το πατάρι έχει ύψος 1,77μ.
-Μπορεί να δηλωθεί το πατάρι με μειωτικό συντελεστή (διότι έχει ύψος 1,77μ και καλύπτει συνολικά μαζί με το υφιστάμενο και το αυθαίρετο πατάρι όλη την επιφάνεια του ισογείου καταστήματος);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*

α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12,* ***ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους****.*»

Η παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), αναφέρει ότι:

«*Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης ….*»

Εφόσον το πατάρι δεν είναι ανεξάρτητος χώρος, δύναται να λάβει τον μειωτικό συντελεστή 0,30.

2709. Πως γίνετε ο υπολογισμός υπέρβασης ύψους
Πχ. Στην περιοχή επιτρεπόταν από όρους δόμησης κάλυψη 200τ.μ., δόμηση 400τ.μ και ύψος 10,00μ
Νόμιμα υφίστανται για κάλυψη 150 και αυθαίρετα 30τ.μ.
Νόμιμα υφίστανται για δόμηση 380τμ και Αυθαίρετα 30
Νόμιμα υφίστανται για το ύψος 7,50μ και με τα αυθαίρετα το ύψος γίνεται 9,50μ
Άρα η υπέρβαση ύψους που έχω με την άδεια θα υπολογιστεί ως λοιπή παράβαση ή με συντελεστή υπέρβασης ύψους επειδή έχω υπέρβαση δόμησης (επιτρεπόταν 400τμ νόμιμα έκανε τα 380τμ και αυθαίρετα τα 30) άρα έχω υπέρβαση δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 10;

Επειδή η περίπτωσή σας αφορά υπέρβαση ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

2710. Αυθαίρετο κτίσμα που προϋφίστανται προ του 1975 σε παραδοσιακό οικισμό στο Πήλιο Μαγνησίας και δηλώνεται στο σύστημα ότι είναι σε παραδοσιακό οικισμό χωρίς διαδικασία επιτροπής, ζητάει το σύστημα τεχνική έκθεση από μηχανικό στην οποία να τεκμηριώνετε ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Γενάτε το ερώτημα εάν για παράδειγμα το ακίνητο προς ρύθμιση δεν έχει κουφώματα ξύλινα που σήμερα σαν παραδοσιακός οικισμός επιβάλλεται στον συγκεκριμένο οικισμό κουφώματα ξύλινα, επειδή το αυθαίρετο ακίνητο είναι προ της δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού ως παραδοσιακός οικισμός, δεν μπορώ να κάνω τεχνική έκθεση που απαιτεί το σύστημα εάν δεν αλλάξει πρώτα τα κουφώματα σε ξύλινα;

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή της, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ στην παραπάνω διάταξη και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο έχει την επιλογή «*Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.*» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει τις τρείς περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται παραπάνω

Η γνώμη μας είναι να αναρτήσετε ένα έγγραφο, στην θέση της τεχνικής έκθεσης, όπου θα περιγράφεται τον λόγο μη απαίτησής της.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2711. Στο άρθρο 116 παρ. 5 στο 4495/17 αναφέρει ότι σε παραδοσιακό οικισμό μετά την κήρυξη του δεν επιτρέπεται εξολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%.
Γενάτε το ερώτημα εξολοκλήρου αυθαίρετων εννοεί όταν δεν υπάρχει στο οικόπεδο καμία οικοδομική άδεια ή όταν υπάρχει οικοδομική άδεια αλλά το αυθαίρετο είναι λειτουργικά ανεξάρτητο από το νόμιμο;

Δείτε την Ε/Α 2560.

2712. Στο παράρτημα Α του 4495/17 στις διευκρινήσεις για το πότε επιλέγουμε με άδεια ή χωρίς άδεια και συγκεκριμένα στο 1 γ δίνει τρεις περιπτώσεις που ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια επιλέγουμε χωρίς οικοδομική άδεια, πρέπει να συντρέχουν ταυτόχρονα και οι τρεις περιπτώσεις για την επιλογή χωρίς άδεια ή έστω μία των τριών να ισχύει;

Έστω και μία εκ των τριών να ισχύει θα επιλεγεί το «ΟΧΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2713. Βγήκε άδεια ως διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Έχει γίνει αυθαίρετα, διώροφη οικοδομή με υπόγειο αλλά πλέον το υπόγειο στις τρεις του πλευρές από τις τέσσερις που ενώ η άδεια το έδειχνε πάνω από το έδαφος κατά 1μ, τώρα βγήκε όλο έξω στην επιφάνεια και στις τρεις πλευρές του, με αποτέλεσμα στο συνολικό ύψος της περιοχής να έχω υπέρβαση λόγου του υπογείου. Επίσης άλλαξε και χρήση από βοηθητική έγινε κατοικία. Η υπέρβαση αυτή του ύψους πως θα δηλωθεί ως ξεμπάζωμα ή ως τα τ.μ. του υπογείου με υπέρβαση ύψους;

Εάν το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στην προβλεπόμενη βάσει οικοδομικής άδειας στάθμη τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω ξεμπαζώματος. Αυτό θα το διαπιστώσετε επίσης και από το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό. Σε αυτή την περίπτωση δύναται να ληφθεί και ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 του άρθρου 100 (δείτε την Ε/Α 2038).

Διαφορετικά, εάν το υπόγειο έχει κατασκευαστεί σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη υπάρχει υπέρβαση ύψους. Εάν το ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά, με ΥΥ και με δήλωση το ΦΚ της επιφάνειας που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

2714. Ακίνητο που βρίσκεται στο Πήλιο Μαγνησίας με αυθαιρεσίες που υφίσταται προ του 1975 πριν την κήρυξη ως παραδοσιακός οικισμός, χρειάζεται να περάσει από το υπουργείο πολιτισμού δηλαδή από αρχαιολογία είτε είναι εντός οικισμού είτε είναι εκτός;

Δείτε την Ε/Α 2483.

2715. Όταν έχουμε εσωτερικές διαρρυθμίσεις αλλά να αλλάζουν τα ηλεκτρομηχανολογικά θα το δηλώσουμε ως λοιπή παράβαση;
- όταν έχω πχ δυο καταστήματα και το ένα μπαίνει μέσα στο άλλο σε σχέση με την άδεια αλλά ταυτόχρονα έχουν και εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή των ηλεκτρομηχανολογικών, θα δηλώσω 1 διαμερισμάτωση και με καλύπτει και για τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών ή πρέπει να βάλω και έξτρα 1 λοιπή παράβαση;

- η διαμερισμάτωση μπορεί να δηλωθεί μόνο ανά όροφο, δηλαδή εάν έχω δυο ορόφους θα βάλω δυο διαμερισματώσεις;
- όταν έχουμε εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών αλλά και εσωτερικές διαρρυθμίσεις χωρίς αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών και τα δύο δηλώνονται ως 1 λοιπή παράβαση;

Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»*

2716. Σε επικοινωνία μου με συμβολαιογράφο μου ανέφερε ότι έχει εκδοθεί οδηγία από το ΤΕΕ να γίνεται οπωσδήποτε έλεγχος από τον μηχανικό της κάτοψης που προσαρτάται στην σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ενός διαμερίσματος, ανεξάρτητα αν υπάρχει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, κατάληψη κοινόχρηστου χώρου κ.λπ.
Με βάση αυτή την οδηγία μου ζητά να κάνω έλεγχο όχι μόνο με τα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. αλλά και τα σχέδια της σύστασης.

Δεν γνωρίζουμε να έχει εκδοθεί κάποια επίσημη οδηγία από το ΤΕΕ.

Πάντως, η γνώμη μας είναι ότι καλό θα ήταν σε περιπτώσεις τακτοποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας να ελέγχουμε και τα σχέδια της σύστασης ώστε να διαπιστώσουμε εάν τυχόν υπάρχουν επεκτάσεις σε κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους ή εντός άλλης ιδιοκτησίας.

2717. Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας δώματος πολυκατοικίας ρύθμισε την αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία με το Ν.3843/10. Σήμερα σε αυτοψία που έγινε για χορήγηση βεβαίωσης Ν.4495/17 διαπιστώθηκε ότι το δώμα έχει ανεγερθεί σε τελείως διαφορετική θέση με κανένα κοινό σημείο με την εγκεκριμένη κάτοψη. Το συμβόλαιο αρχικής σύστασης όπως και τα προσαρτώμενα σχέδια έχουν απολεσθεί από το αρχείο της Συμβολαιογράφου, αλλά από την περιγραφή σε μεταγενέστερο τίτλο πώλησης διαπιστώνεται ότι το δώμα έχει ανεγερθεί σε θέση που συμφωνεί με την αρχική σύσταση. Στη νέα ρύθμιση που θα γίνει με το Ν.4495/17 μπορεί να συμψηφισθεί το καταβληθέν πρόστιμο του Ν.3843/10;

Αυτή είναι η ενδεδειγμένη λύση σε περιπτώσεις λανθασμένων δηλώσεων του ν.3843/10. Θα πρέπει να γίνεται ξανά υπαγωγή του χώρου στις διατάξεις του ν.4495/2017 και συμψηφισμός του προστίμου.

2718. Θα ήθελα μια ερώτηση σχετικά με τον υπολογισμό των αυθαιρέτων στην κατηγορία 4.
Έστω ότι έχουμε ένα ισόγειο 100τμ με άδεια προ 1975, έγινε μια προσθήκη καθ' ύψος 100τμ επίσης προ 1975, αργότερα έγινε μια προσθήκη κατ' επέκταση άλλα 50τμ μετά το 1983. Ο υπολογισμός των τελευταίων χρονικά αυθαιρέτων για την κατηγορία 4 ή 5 είναι:
αυθαίρετα μετά το 1983=> 50/επιτρεπόμενα = κατηγορία 4
ή σύνολο αυθαιρέτων (100+50)/επιτρεπόμενα = κατηγορία 5
η άποψη συναδέλφων τείνει στο 2ο δηλαδή ουσιαστικά το ακίνητο δεν ρυθμίζεται ακόμη και στην περίπτωση που έχει υπόλοιπο δόμηση (π. χ. επιτρεπόμενη 250τμ)

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

Προφανώς, εάν πρέπει για τις μετά το 1983 αυθαίρετες κατασκευές να επιλεγεί η Κατηγορία 5, αυτό δεν επηρεάζει την επιλογή Κατηγορίας για τις υπόλοιπες. Δηλαδή όσες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 σύμφωνα με το ν.4495/2017 δεν επηρεάζονται.

2719. Έχει γίνει δήλωση, για τακτοποίηση αυθαίρετου, με το Ν.4178/13, με εξόφληση όλου του προστίμου και Περαιωμένη την διαδικασία Υπαγωγής (Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής).Το ακίνητο ευρίσκεται εντός οικισμού και υπάρχει οικοδ. άδεια. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλωμένες στην Κατηγόρια 5. Οι επιφάνειες αυτών, στο σύνολο τους, δεν ξεπερνούν τα 50μ2.
Ο μηχανικός που είχε ολοκληρώσει την δήλωση υπαγωγής στο .4178/13 έχει πάρει σύνταξη.
Θα κάνω την διαδικασία που προβλέπεται με αίτημα για την αλλαγή του μηχανικού και ως νέος μηχανικός θα υποβάλλω αίτημα για μεταφορά της δήλωσης αυτούσιας (ως προς τα μεγέθη) στο ν 4495/17, με αλλαγή μόνο της Κατηγορίας 5 σε Κατηγορία 4.
Το ερώτημα είναι εάν θα επαναϋπολογισθεί το πρόστιμο (σαν να υποβάλλεται η δήλωση με την ημερομηνία μεταφοράς) και προκύψουν μεγάλες διαφορές από το αρχικό.

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 απόφασης, όπου αναφέρει ότι:

«*1. Δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν.4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης.*

Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.»

2720. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια με οικόπεδο εντός οικισμού. Σε πρόσφατο τοπογραφικό προέκυψε ότι κατά την έκδοση της άδειας, το οικόπεδο ήταν εκτός σχεδίου, ενώ μετά από ένα χρόνο, άλλαξε το όριο του οικισμού και ένα τμήμα του είναι εντός οικισμού, όπου βρίσκεται και το κτίριο. Ήθελα να ρωτήσω το κτίριο που ως προς τη θέση και ως προς τις διαστάσεις είναι περίπου το ίδιο, με διάφορες που εμπίπτουν σε κατηγορία 3, θεωρώ ότι είναι νόμιμο; Τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές τα θεωρώ χωρίς άδεια;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Επομένως υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.

2721. Σε επαφή με διαλογητήριο – συσκευαστήριο οπωροκηπευτικών βρίσκεται ανεξάρτητο στατικά κτίριο ψυκτικών θαλάμων αποκλειστικά για αποθήκευση των προϊόντων. Στην Ο.Α. αναφέρεται ως «Επέκταση Μονάδας Επεξεργασίας, Κατάψυξης, Συσκευασίας Λαχανικών» Θεωρείται το κτίριο ψυγείων βιομηχανική αποθήκη για να τύχει της περίπτωσης ιγιγ του άρθρου 96;

Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, στην κατηγορία Αποθήκευση περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων.

Εάν στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, το κτίριο φαίνεται να έχει χρήση χώρου ψυγείων για την αποθήκευση των προϊόντων, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιγι της Κατηγορίας 3.

2722. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έγινε κάθετη και πλέον υπάρχουν 2 ιδιοκτήτες : η κάθετη 1 και η κάθετη 2. Ο ένας από τους ιδιοκτήτες κατασκεύασε αυθαίρετα κτήριο το οποίο παραβιάζει και την κάθετη του 2ου ιδιοκτήτη. Υπάρχει τρόπος να δηλωθούν τα αυθαίρετα του ενός χωρίς τη συναίνεση του άλλου εφόσον παραβιάζεται το όριο της κάθετης;

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση και του άλλου ιδιοκτήτη.

2723. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το καθαρό εμβαδό από τον πίνακα ποσοστών όταν τα χιλιοστά μας δίνουν μικρότερη επιφάνεια από τα νόμιμα ή αυτό ισχύει μόνο για τον υπολογισμό του προστίμου;

Δείτε τις Ε/Α 1921, 2135 και 2229.

2724. Σε περίπτωση που οι περιμετρικές διαστάσεις εντός κτηρίου βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2%, οπότε δεν θεωρούνται αυθαιρεσία, αλλά το εμβαδόν που προκύπτει υπερβαίνει την απόκλιση του 2% που δέχεται η βεβαίωση άρθρου 83 και στο εξής θα πρέπει να αναγράφεται το πραγματικό εμβαδόν σε συμβόλαια, Ε9, ΤΑΠ, ΔΕΗ κλπ. δεν πρέπει κανονικά να δηλωθεί το επιπλέον εμβαδόν με ΥΔ και ΥΚ;

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο :*

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Η γνώμη μας είναι ότι για τις παραπάνω περιπτώσεις δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στο εμβαδόν που δηλώνεται σε συμβόλαια, Ε9, ΤΑΠ …

2725. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διαμερίσματος ο ιδιοκτήτης μπορεί να επιλέξει την υπαγωγή της ως λοιπή παράβαση ώστε να μην απαιτηθεί η ενημέρωση του φακέλου της Ο.Α. κατά την έκδοση πληρότητας Η.Τ.Κ.;

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι όχι.

2726. Ποιες περιοχές θεωρούνται προστατευόμενες και σε ποιο άρθρο του Ν.4495/17 ορίζεται το ποσοστό προσαύξησης του προστίμου;

Η παρ. 3 α του άρθρου 102 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.

Στο παράρτημα Α αναφέρει πρώτα για περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή και έπειτα στις διευκρινίσεις για πολεοδομικά ευαίσθητη περιοχή.

Προφανώς και θα έπρεπε να διευκρινίζεται στο κείμενο του νόμου είτε μέσω εγκυκλίου το ποιες θεωρούνται περιλαμβάνει η παραπάνω παράγραφος και όχι να υπάρχει αυτή η ασάφεια (π.χ. περιοχές Natura, ιστορικό κέντρο, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και γενικά περιοχές που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγω προστατευόμενοι σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις.)

2727. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Ο.Α. πολυκατοικίας με πολλά διαμερίσματα και εφόσον δεν υπάρχει συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών για τη διαδικασία της παρ. (στ)(γγ) του άρθρου 99 μπορεί ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης να ενεργήσει μόνο για τη δική του οριζόντια ιδιοκτησία υποβάλλοντας Τοπογραφικό, Διάγραμμα Κάλυψης, Τομή και Κάτοψη μόνο του ορόφου του;

Δείτε την Ε/Α 2062.

2728. Στη φωτογραφία που σας επισυνάπτω, όπως μπορείτε να δείτε η προβολή στο έδαφος της προεξοχής του βατού δώματος βρίσκεται εν μέρει εντός του όμορου οικοπέδου (περίπου 50εκ.).
Από τη δική μου την πλευρά καταλαβαίνω πως δεν μπορώ να εντάξω στο Ν.4495/2017 προς ρύθμιση το κτίσμα από τη στιγμή που τμήμα της οροφής του βρίσκεται σε ξένο οικόπεδο.
Αναμένω με ενδιαφέρον και τη δική σας άποψη επί του θέματος. Πως θα μπορούσε να δοθεί λύση σε αυτό το πρόβλημα;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1582, 1761, 2046, 2655 και 2671.

2729. Κτίριο με Ο.Α. σε εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο έχει υπερβάσεις που παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, είναι σε στατική εξάρτηση με την υπόλοιπη κατασκευή και επομένως αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Τακτοποιείται με υπαγωγή για διατήρηση κατά τις διατάξεις του άρθρου 97.
1. Το ερώτημά μου είναι: Αυθαίρετη πισίνα στον ακάλυπτο που δεν έχει στατική εξάρτηση από το κτίριο μπορεί να υπαχθεί ταυτόχρονα στο άρθρο 106 για έκδοση άδειας νομιμοποίησης;
2. Εναλλακτικά, επιτρέπεται να ΜΗ συμπεριληφθεί η πισίνα στη Δήλωση τακτοποίησης του κτιρίου με το άρθρο 97, αλλά να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 106 με μια νέα Δήλωση για έκδοση άδειας νομιμοποίησης , παράλληλα με την αρχική της τακτοποίησης;
Το τελευταίο συνοψίζεται στο εάν είναι υποχρεωτικό, σε μια Δήλωση, να δηλώνονται ΟΛΕΣ ανεξαιρέτως οι υπερβάσεις κι όχι επιλεκτικά ορισμένες. Θα είναι χρήσιμη η απάντησή σας, συχνά απασχολεί και ιδιοκτήτες. Είναι προφανές ότι ΔΕΝ θα μπορεί να εκδοθεί η Δήλωση Μηχανικού, με τη σχετική δέσμευση στην τεχνική έκθεση. Αυτό θα μπορεί να γίνει με την 2η Δήλωση που θα κάνει αναφορά στην 1η για πλήρη κάλυψη όλων των παραβάσεων.
Επιδιώκω κάποια λύση γιατί η ύπαρξη πισίνας στον υπολογισμό επιβαρύνει υπερβολικά το συνολικό πρόστιμο τακτοποίησης

1. Η περίπτωση 1-αα-i του άρθρου 106 αναφέρει ότι:

«Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται:

i. ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 97. Στην περίπτωση αυτή, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται»

Άρα, σε μία δήλωση και όχι σε δύο, θα δηλώσετε την πισίνα προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης και το υπόλοιπο τμήμα για διατήρηση – ρύθμιση, σύμφωνα με το άρθρο 97. Βεβαίωση θα μπορεί να εκδοθεί όταν βγει η άδεια νομιμοποίησης διαφορετικά έχει εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 106.

2730. Σε βιοτεχνική μονάδα είχε εκδοθεί το 2006 Ο.Α. προσθήκης μεταλλικού κτιρίου με 6 χώρους ψυκτικών θαλάμων εσωτερικά (τοιχοποιία από πάνελ πολυουρεθάνης). Κατασκευάστηκε το περίβλημα του κτιρίου και οι 2 από τους 6 θαλάμους στην προβλεπόμενη θέση – ο υπόλοιπος εσωτερικός χώρος έμεινε ελεύθερος. Δεν είχε γίνει τότε κάποια ενημέρωση φακέλου στην Πολεοδομία για την μη ολοκλήρωση των θαλάμων παρά μόνον στα μηχανολογικά σχέδια που υποβλήθηκαν στο Τμήμα Ανάπτυξης. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να κατασκευάσει και τους υπόλοιπους 4 θαλάμους με κάποια μικρή τροποποίηση όμως ως προς την αρχική διάταξη που προέβλεπε η Ο.Α. ταυτόχρονα και με κάποιες εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο υπόλοιπο κτίριο. Τι ενέργειες πρέπει να γίνουν;

Από την στιγμή που η άδεια είτε έχει κλείσει (αποπεράτωση εργασιών) είτε έχει λήξει, απαιτείται να εκδοθεί νέα για να γίνουν οι εργασίες που αναφέρονται. Εάν, ο προϋπολογισμός των εργασιών είναι μικρότερος των 25.000 ευρώ μπορεί να εκδοθεί και Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, διαφορετικά οικοδομική άδεια.

2731. Κατηγορία 3 και ιστορικός τόπος: Στην Εγκύκλιο 2 άρθρο 81 περίπτωση ζ, περιγράφει ποιες θεωρούνται παραβάσεις κατηγορίας 3. Αλλά στο τέλος λέει «οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ΙΣΤΟΡΙΚΟΥΣ ΤΟΠΟΥΣ, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α κλπ». Επισυνάπτω φωτογραφία του αρχαιολογικού κτηματολογίου (https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/), όπου φαίνεται ότι από τα Καλύβια μέχρι το Σούνιο είναι «ιστορικός τόπος». Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορούμε να χρησιμοποιούμε πουθενά σε αυτές τις περιοχές την κατηγορία 3; Και δηλώνονται όλα ή με αναλυτικό ή ως επιφάνειες (πχ αποθήκη κατηγορίας 3);

Η παραπάνω ερμηνεία της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 αφορά την παρ. 3 του άρθρου 81 που δίνει τον ορισμό της πολεοδομικής παράβασης, η οποία συμπεριλαμβάνει και τις εργασίες και τις κατασκευές της Κατηγορίας 3. Αυτό, δεν σημαίνει ότι όταν τακτοποιούμε κάτι εντός ιστορικού τόπου δεν επιλέγουμε την Κατηγορία 3. Δείτε και την Ε/Α 2556.

2732. Περί ΜΣΕ:
α. Στο άρθρο 99 του Ν. 4495/17 στο η για ΜΣΕ στο ββ (πότε δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση μηχανικού), αναφέρονται 10 περιπτώσεις.
Β. Με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 ΦΕΚ 1643Β/11-05-2018 προστίθενται οι περιπτώσεις :
-Στατικά ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2 και εμβαδού κάτοψης μέχρι 25,00 τμ έκαστος (παρ η).
-Αυθαίρετη προσθήκη στέγης με μεταλλικά ή ξύλινα ζευκτά (παρ θ).
-Επιφάνεια μικρότερη από 25,00 τμ (το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25,00 τμ) (παρ ι).
-Το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 και 10% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 (παρ ια).
Γ. Με το Ν. 4915/22 (άρθρο 89 παράγραφος η) τροποποιείται το άρθρο 99 του Ν. 4495/17 και λέει 12 περιπτώσεις (παρόμοιες με του Ν. 4495/17, με κάποιες αλλαγές). Αλλά δεν αναφέρει πουθενά τις επιπλέον περιπτώσεις της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 ΦΕΚ 1643Β/11-05-2018 που ανέφερα πιο πάνω. Αυτές συνεχίζουν να ισχύουν;
Παρατήρηση: Εάν δεν ισχύουν οι περιπτώσεις της απόφασης, τότε πρακτικά όλα τα κτίρια θα θέλουν ΜΣΕ, γιατί έστω και 1 τμ να έχει ξεφύγει κανείς από το περίγραμμα, θα χρειάζεται, εάν δεν ισχύουν τα 25 τμ και το 20% αύξηση φορτίων.

Το άρθρο 89 του ν.4915/2022 δεν τροποποιεί τις διατάξεις της παρ. η (στατικός έλεγχος παραβάσεων) του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

2733. Θα ήθελα την άποψή σας για το παρακάτω θέμα:
Ελέγχοντας τις θέσεις στάθμευσης για βεβαίωση νομιμότητας σε μονοκατοικία διαπιστώνω τα εξής:
Το Δ.Κ. άδειας αναφέρει 4 υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης 3 στο Α Υπόγειο και 1 στον ακάλυπτο. Σύμφωνα με τα σχέδια άδειας στο Α΄ Υπόγειο υπάρχουν 4 θέσεις με συμβ. πράξη garage και στον ακάλυπτο καμία. Κατά

την κατασκευή δημιουργήθηκε και νομιμοποιήθηκε β' υπόγειο με 3 θέσεις στάθμευσης. με τροπ. συμβολαιογραφικής πράξης garage. Δεν αναφέρει τίποτα απολύτως για την θέση ακαλύπτου που όμως έχει υπολογιστεί στο Δ.Κ. της νομιμοποίησης. Κατά την αποτύπωση βρίσκω θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο του οικοπέδου με γκαραζόπορτα στην μάνδρα. Όμως από το street view διαπιστώνω ότι κατασκευάστηκαν το 2015. Μπορώ να δεχτώ ότι η θέση ακαλύπτου είναι νόμιμη επειδή είναι υπολογισμένη στο Δ.Κ. και ας υλοποιήθηκε το 2015;

Εάν, η θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο κατασκευάστηκε μετέπειτα της ημερομηνίας έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ως νόμιμη. Επίσης, επειδή έχει κατασκευαστεί το 2015 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2734. Στην Ε/Α 2725 πώς τεκμαίρεται η αρνητική σας απάντηση;

Τι επιπλέον τεκμηρίωση να απαιτηθεί από την στιγμή που η περίπτωση της διαφορετικής διαρρύθμισης περιγράφεται με σαφήνεια στην παρ. 14 του άρθρου 100 και στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019.

2735. Περαιωμένη δήλωση Ν.4178/13 αφορά οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα). Η ιδιοκτήτρια έχει στην κυριότητά της και έτερη οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος αποκλειστικής χρήσης πυλωτής) η οποία δεν έχει υπαχθεί σε Νόμο αυθαιρέτων και στην οποία οι υπερβάσεις την κατατάσσουν στην Κατ.5. Μπορεί να μεταφερθεί η περαιωμένη δήλωση του Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 για να δηλωθούν και οι παραβάσεις της έτερης οριζόντιας ιδιοκτησίας;

~~Εάν, και πάλι οι αυθαίρετες κατασκευές εντάσσονται βάσει του ν.4495/2017 στην Κατηγορία 5, δεν θα μπορεί να γίνει υπαγωγή διότι ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.~~

Σύμφωνα με την περίπτωση 1.στ του άρθρου 90 του ν.4915/2022 δύναται να γίνει μεταφορά δήλωσης του ν.4014 ή του ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 και να επιλεγεί η Κατηγορία 5. Αυτό έχει εφαρμογή από 31/3/2022.

2736. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: αν δεν κάνω λάθος μία Δήλωση του 4178 που έχει μεταφερθεί στο 4495 και βρίσκεται αυτή τη στιγμή σε κατάσταση «Αρχική υποβολή» μπορεί να ξαναγυρίσει στο 4178 τώρα; Και αν ναι, τότε τι περιθώρια μικροδιορθώσεων υπάρχουν στα Φύλλα Καταγραφής και στην Τεχνική Έκθεση στο 4178;

Η αναίρεση μεταφοράς δήλωσης από το ν.4178/13 στο ν.4495/17 υλοποιείται σε δηλώσεις του ν.4495/17 που βρίσκονται σε κατάσταση «Αρχικής υποβολής» ή «Υπαγωγής». Για την ενέργεια αυτή απαιτείται η υποβολή αιτήματος από τον μηχανικό-διαχειριστή της δήλωσης, μέσω e-mail στην ηλ. διεύθυνση n4495@central.tee.gr, με τα πλήρη στοιχεία του (ονοματεπώνυμο, ειδικότητα, ΑΜ, τηλέφωνο επικοινωνίας). Στο αίτημα αναφέρονται ο α/α της δήλωσης στο ν.4178/2013 και στο ν.4495/2017, ο λόγος αναίρεσης της υπαγωγής στον νέο νόμο και συνοδεύεται από δήλωση του μηχανικού ότι αναλαμβάνει την υποχρέωση ενημέρωσης κάθε ιδιώτη, Δημόσιας Αρχής ή άλλου παραλήπτη στον οποίο έχει ήδη χορηγηθεί οποιοδήποτε στοιχείο της δήλωσης του ν.4495/2017.

Επιπλέον, στη δήλωση του ν.4495/1017 θα πρέπει να συμπληρωθούν:

- Υπεύθυνη Δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη, με γνήσιο υπογραφής, η οποία θα αναφέρει τη διεύθυνση του ακινήτου, τον α/α της δήλωσης καθώς και ότι δεν επιθυμεί τη μεταφορά στο ν. 4495/17, αλλά την ολοκλήρωση της διαδικασίας στο ν.4178/2013 στο πεδίο «Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή» στα Αρχεία της δήλωσης
- Αιτιολόγηση για την αναίρεση της μεταφοράς στα Σχόλια στην καρτέλα «Πρόσθετα στοιχεία» της δήλωσης. Μετά την υλοποίηση του αιτήματος η δήλωση του ν.4178/2013 επανέρχεται στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν τη χρονική στιγμή της υποβολής του αιτήματος μεταφοράς στον ν.4495/17 και η δήλωση του ν.4495/2017 εμφανίζεται πλέον απενεργοποιημένη.

Εάν, κατά την μεταφορά η δήλωση ήταν σε κατάσταση υπαγωγής, τότε μπορείτε να κάνετε ότι αλλαγή επιθυμείτε. Εάν, ήταν σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, τότε θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα επαναφοράς σε κατάσταση υπαγωγής για να κάνετε τις όποιες διορθώσεις. Σε αυτή την περίπτωση έχει εφαρμογή η υπ’ αριθ. ΚΥΑ

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, όπου αναφέρει ότι μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

2737. Διαμέρισμα σε πολυκατοικία του 1968 έχει μικρότερες διαστάσεις περιγράμματος σε ποσοστό μικρότερο του 5% (διαστάσεις και επιφάνεια) από αυτές που φαίνονται στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. Οι διαφορές των διαστάσεων είναι εις βάρος του διαμερίσματος σε σχέση με το όμορο διαμέρισμα αλλά και σε σχέση με τους κοινόχρηστους. Το σχέδιο της σύστασης Ο.Ι. δεν υπάρχει (έχει χαθεί από το αρχείο στις συμβολαιογράφου). Η ερώτηση μου είναι η εξής:
Αποτελεί παράβαση η διαφοροποίηση των ορίων και της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, έστω και αν είναι μικρότερες αυτών της Ο.Α.;
Αν ναι, μπορώ να τακτοποιήσω ως παράβαση κατηγορίας 3 για τις διαφορές στις διαστάσεις και να αποφύγω την ΔΔ;

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι η περίπτωσή σας αφορά διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, παρ. 8 του άρθρου 100, η οποία αναφέρει:

«*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1793 (α), 1856, 1912 και 2008.

2738. Νόμιμο υπόγειο οικοδομής αποτελείται από 2 Ο.Ι τις Υ1 & Υ2 (αποθήκες) και από ένα χώρο λεβητοστασίου. Κατά την αποτύπωση που έγινε λόγω του Ν.4495/2017 και αφορούσε μόνο τη μία Ο.Ι, την Υ2, διαπιστώθηκε εισχώρηση αυτής εις βάρος της διπλανής αποθήκης κατά ένα μέρος και η όλη επιφάνεια που προέκυψε (της Υ2) μετατράπηκε από βοηθητική σε κυρία χρήση (Υ.Δ). Επίσης ο ιδιοκτήτης πήρε συναίνεση για την ρύθμιση αυτή λόγω της εισχώρησης. Το ερώτημα που προκύπτει είναι το εξής:
Για να κλείσει η δήλωση που αφορά αυτή την ιδιοκτησία (Υ2) θα πρέπει να δηλωθεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση στο υπόγειο και να τη χρεωθεί η δήλωση αυτή, ή απλώς να μνημονευθεί στη τεχνική έκθεση, αφού υπάρχει η συναίνεση και το τμήμα της εισχώρησης έχει πάρει ήδη την παράβαση της Υ.Δ.; (Η αποτύπωση που συνοδεύει τη δήλωση θα δείχνει τη νέα κατάσταση της Ο.Ι)
(Σημειωτέον δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης όλου του χώρου του υπογείου για να δούμε αν υπάρχουν & άλλες παραβάσεις που εμπίπτουν στη διαφορετική διαμερισμάτωση, ενώ γνωρίζουμε ότι η διαμερισμάτωση είναι μία για κάθε όροφο).

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να δηλωθεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση ακόμη και εάν δεν δύναται να γίνει αποτύπωση όλου του υπογείου.

Επίσης, καλό θα ήταν να λάβετε και την γνώμη ενός συμβολαιογράφου, εφόσον η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, σχετικά με την δυνατότητα τροποποίησή της. Διότι, ναι μεν εσείς πολεοδομικά θα τακτοποιήσετε την υπάρχουσα κατάσταση αλλά ιδιοκτησιακά θα υπάρχει πρόβλημα.

2739. Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ο.Ι) διαμερίσματος 2ου ορόφου (Έτος κατασκευής προ 1983) που βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης έχει δύο όψεις, η μία προς τον πίσω ακάλυπτο και η άλλη προς δρόμο. Οι άλλες δύο όψεις εφάπτονται με κτίρια. Κατά την αποτύπωση βρέθηκε ένα αυθαίρετο erker στην μία άκρη της πρόσοψης με πλάτος ένα μέτρο και με εισχώρηση στον κοινόχρηστο χώρο κατά 30εκ. (Εμβαδόν erker 1,00m*0,30m=0,30m²) (παράβαση οικοδομικής γραμμής). Επίσης το ίδιο διαμέρισμα επεκτάθηκε προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο κατά 1,50 μέτρο. Δηλαδή ενώ το αρχικό διαμέρισμα σύμφωνα με την άδεια είχε διαστάσεις 5,00m πρόσοψη και 10,50m βάθος και επιφάνεια 52,50m² στην πραγματικότητα έγινε 5,00m πρόσοψη και 12,00m βάθος με επιφάνεια 60,00m².
Για να μπορέσει να ρυθμιστεί το αυθαίρετο έρκερ που βρίσκεται μέσα στον κοινόχρηστο χώρο θα έπρεπε να είχε τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 παράγραφος γιε) που αναφέρεται για τις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας.
Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής:
1) Αφού η ιδιοκτησία μεγάλωσε κατά τις διαστάσεις που αναφέρθηκαν πιο πριν, σημαίνει ότι, δεν μπορεί να γίνει χρήση της κατηγορίας 3, αφού η διάσταση του βάθους αλλά και η νέα επιφάνεια που προέκυψε είναι μεγαλύτερες του 5%. Άρα δεν μπορεί να ρυθμιστεί, ενδεχομένως να χρειάζεται να βγει άδεια κατεδάφισης του έρκερ για να μεταβιβαστεί.
2) Πολλοί υποστηρίζουν ότι το 5% θα εφαρμοστεί στο νόμιμο τμήμα και δεν θα ληφθούν υπόψιν η τυχόν άλλες προεκτάσεις που μπορεί να υπάρχουν στην ιδιοκτησία. Με αυτό το σκεπτικό, συγκρίνοντας το νόμιμο τμήμα με το 5%, πράγματι μπορεί να ρυθμιστεί το ερκερ.
Γιατί το βάθος σε αυτή την περίπτωση, αφού δεν θα ληφθούν τα 12,00m βάθους αλλά τα 10,50m της αδείας, θα είναι μέσα στο 5% (10,50*5%~53εκ. ενώ εμείς έχουμε 30εκ.)
Ομοίως και το εμβαδόν βρίσκεται μέσα στο 5% συμπεριλαμβανομένου και της επιφάνειας του erker.
Τελικά ποια περίπτωση μπορεί να ακολουθηθεί;

Από την στιγμή που υπάρχει η ΥΔ προς τον ακάλυπτο χώρο και η οποία είναι άνω του 5% της αντίστοιχης διάστασης δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2289, 2411 και 2583.

2740. 1. Όταν σε διώροφη οικοδομή με πυλωτή «κλείνει» η πυλωτή και μετατρέπεται σε διαμέρισμα τότε δεν πρέπει να χαρακτηρίζεται στο εξής ως Ισόγειος Όροφος, το υπερυψωμένο Ισόγειο (βάσει Ο.Α.) ως Α' Όροφος και ο Α' Όροφος (βάσει Ο.Α.) ως Β' Όροφος;
2. Ως αποδεικτικό στοιχείο για το χρόνο «κλεισίματος» πυλωτής που έγινε εκ κατασκευής της οικοδομής αλλά δεν αποδεικνύεται μέσω αεροφωτογραφίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί η χρονολογία που αναγράφεται στο Ε9;
3. Η επέκταση εξωστών εντός ακαλύπτου χώρου σε οικοδομή προ του 1975 απαιτεί τροποποίηση της σύστασης;

1. Η απάντηση είναι ναι, αλλά προφανώς λόγω της αυθαιρεσίας αυτής, δεν θα μπούμε π.χ. στην διαδικασία να αλλάξουμε όλα τα έγγραφα τα οποία ακολουθούν τον χαρακτηρισμό των ορόφων βάσει της οικοδομικής άδειας στις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες που είναι νόμιμες.

2. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.*

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

3. Στην σύσταση, απ' όσο γνωρίζουμε, δεν αναγράφεται η επιφάνεια των εξωστών στην περιγραφή κάθε διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται τροποποίησή της. Σε περίπτωση που αναγράφεται καλό θα είναι να λάβετε τη γνώμη ενός συμβολαιογράφου.

2741. Ζευγάρι που ο σύζυγος είναι ανάπηρος >80% (έχει το κύριο και μοναδικό εισόδημα) είναι συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου με την σύζυγο (δεν έχει εισόδημα), μιας εξ ολοκλήρου αυθαίρετης ημιτελούς οικίας και βοηθητικών χώρων, σε εκτός σχεδίου γήπεδο.

Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου (15%), θα ωφεληθούν της έκπτωσης και οι δύο; Ή θα υπολογισθούν διαφορετικά φύλλα καταγραφής και την έκπτωση θα την ωφεληθεί μόνο ο ΑΜΕΑ σύζυγος (στο ποσοστό που του αναλογεί το ακίνητο, 50%);

Η παρ. 1 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ.1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.*»

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«*1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:*

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Ο νέος ΚΦΕ χρησιμοποιεί τον όρο εξαρτώμενα μέλη, αντί του όρου προστατευόμενα μέλη ή της έννοιας «πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν τους φορολογούμενους» που χρησιμοποιούσαν οι προηγούμενες διατάξεις.

Η γνώμη μας είναι ότι η σύζυγος δεν μπορεί να λάβει την έκπτωση. Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος, λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας*».

2742. Ένα διαμέρισμα εκτός από αυθαιρεσίες κατηγορίας 4 έχει και διαφορετική διαρρύθμιση εσωτερικά για την οποία δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής προστίμου (άρθρ. 100 παρ.14) Στο σύστημα θα ανεβάσω σχέδια (κάτοψη – τομή) ενημερωμένα - εκτός των αυθαιρεσιών της Κατ. 4 - και ως προς την διαφορετική διαρρύθμιση. Θα πρέπει να γίνει ΚΑΙ ενημέρωση φακέλου κατά το αρθρ. 100 αν θέλω να προχωρήσω σε Ταυτότητα ή η ενημέρωση φακέλου καλύπτεται από την ανάρτηση των σχεδίων στο σύστημα αυθαιρέτων; Μήπως ενημέρωση φακέλου που αναφέρει η παρ 14 αφορά ιδιοκτησίες όπου δεν υπάρχει άλλη παράβαση πλην της διαφορετικής διαρρύθμισης;

Η άποψή μας ταυτίζεται με τη δικιά σας.

2743. Στην Ε/Α 2697 παραπέμπετε στις Ε/Α 1746 & 1844. Επειδή η περίπτωση που αντιμετωπίζω είναι ταυτόσημη με την περίπτωση της Ε/Α 1844 εκτιμώ ότι η αναφορά στο παράρτημα Α, για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας: «δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια» αφορά την περίπτωση υποβολής ψευδούς Τοπογραφικού. Στη συγκεκριμένη περίπτωση καλώς εκδόθηκε η Ο.Α. αφού δεν απαιτείτο τότε για την οικοδομησιμότητα η ύπαρξη προσώπου σε οδό συγκεκριμένου πλάτους (μπορούσε να είχε εκδοθεί και σε τυφλό οικόπεδο) οπότε δεν τίθεται θέμα υποβολής ψευδούς Τ.Δ. και δεν τίθεται θέμα ακυρότητάς της, αν στο μεταξύ τροποποιήθηκε το Πολεοδομικό καθεστώς με αποτέλεσμα σήμερα το οικόπεδο να μην πληροί τις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας. Επομένως θεωρώ ότι στο πεδίο για την Οικοδομική Άδεια πρέπει να επιλεγεί το «Ναι».

Δεν θεωρούμε ότι είναι λάθος το σκεπτικό σας.

Αρκετές φορές οι απαντήσεις μας κινούνται «εκ του ασφαλούς». Μπορείτε να επιλέξετε το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και να αναγράψετε στην τεχνική έκθεση την αντίστοιχη αιτιολόγηση.

2744. Έχω διώροφη οικοδομή προς ρύθμιση σε εκτός σχεδίου περιοχή (έστω 50μ2 αυθαίρετα προς ρύθμιση) για την οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια το έτος 1997. Θα ήθελα να παραθέσω τρία ερωτήματα:
Ερώτημα 1
Τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης κατά το έτος έκδοσης της άδειας ήταν 249,11μ2
Το έτος 2018 η περιοχή εντάχθηκε σε καθεστώς προστασίας (NATURA 2000) με το ΦΕΚ 391Δ/04-10-2018 και στη θέση του ακινήτου τα επιτρεπόμενα μεγέθη σήμερα είναι μηδέν (έχει απαγορευθεί εντελώς η δόμηση). Σα να μην έφτανε αυτό, το γήπεδο σήμερα δεν έχει ούτε την απαραίτητη κατά παρέκκλιση αρτιότητα των 10 στρεμμάτων που ορίζει το ως άνω ΦΕΚ (φυσικά ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο πριν το έτος 2018).

Θέλω να υπολογίσω συντελεστές τετραγωνιδίων (υπέρβασης). Η παρ.2 του άρθρου 100 του Ν.4495/2017 αναφέρει ότι τα μεγέθη αυθαίρετων κατασκευών συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Αυτά που ισχύουν σήμερα όμως είναι μηδέν.
Άρα συντελεστής υπέρβασης δόμησης -> 50/0=άπειρο δηλ. >200%
Αν ο πελάτης μου προλάβαινε και έκανε υπαγωγή στο Ν.4495/2017 πριν την έκδοση του ΦΕΚ το 2018 θα υπολογίζαμε συντελεστή υπέρβασης -> 50/249,11=20,07% δηλ. <50% ενώ τώρα για τις ίδιες ακριβώς αυθαιρεσίες που εντάσσουμε στον ίδιο ακριβώς νόμο, επιλέγουμε >200%; Μου φαίνεται λίγο περίεργο αυτό.
Ερώτημα 2
Στην παραπάνω περίπτωση θεωρείτε ότι θα πρέπει να εφαρμοστεί ο συντελεστής επαύξησης προστίμου κατά 10% της παρ. 3α του άρθρου 102; (Η περιοχή σήμερα είναι προστατευόμενη, αλλά όταν έγιναν οι αυθαιρεσίες δεν ήταν). Επίσης, αν εφαρμόσω τον παραπάνω συντελεστή, η χρήση του δεν αποτυπώνεται πουθενά στο έντυπο της δήλωσης που κατεβάζω από το σύστημα του Ν.4495/2017 (άρα πως εξακριβώνεται ότι ο πελάτης μου πλήρωσε πρόστιμο +10% σε έναν μελλοντικό έλεγχο;)
Ερώτημα 3
Βάσει τοπογραφικού της οικοδομικής άδειας το γήπεδο έχει εμβαδόν 6500μ2 οπότε η αντίστοιχη δόμηση σήμερα είναι Ε=186+(6500-4000)*0,018=231μ2
Βάσει νεότερης καταμέτρησης το γήπεδο σήμερα έχει εμβαδόν 7500μ2 οπότε η αντίστοιχη δόμηση σήμερα είναι Ε=186+(7500-4000)*0,018=249μ2
Για να υπολογίσω τους συντελεστές υπερβάσεων ποιο από τα δύο νούμερα θα βάλω στον παρανομαστή; Προσωπικά θεωρώ το δεύτερο, καθώς αυτό ανταποκρίνεται στο πραγματικό μέγεθος του ακινήτου. Η συγκεκριμένη ερώτηση είναι γενική καθώς σε κάθε υπόθεση αυθαιρέτου αντιμετωπίζω ασυμφωνία μεταξύ του πραγματικού εμβαδού του γηπέδου/οικοπέδου ως προς αυτό που αναφέρεται στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας.

1. Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«2. *Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.* ***Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας****.»*

Στην περίπτωσή σας, λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας, θα γίνει σύγκριση με τα μεγέθη της.

2. Θα επιλέξετε το πεδίο προστατευμένη περιοχή σε όλα τα φύλλα καταγραφής της δήλωσης. Το πεδίο αυτό φαίνεται στον έντυπο της δήλωσης.

3. Ενημερωτικά αναφέρουμε ότι η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017 ορίζει ότι:

«β) *Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :*

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Η γνώμη μας είναι ο υπολογισμός των συντελεστών να γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας για την περίπτωσή σας.

2745. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει κατασκευαστεί υπόγειος χώρος (όλος εντός εδάφους) μηχανολογικών εγκαταστάσεων για πισίνα, ο οποίος βρίσκεται εκτός περιγράμματος κτιρίου και εντός Δ, όπως και η πισίνα. Βάσει του αρ.100 παρ. 2 του Ν.4495/17 επικαλούμενη τον ΝΟΚ, δεν μετράει στην δόμηση και μπορεί σύμφωνα με το αρ.17 παρ.6 (γ) να βρίσκεται ακόμα και σε επαφή με τα όρια. Είναι σωστό να δηλώσω την αυθαίρετη επιφάνεια με μειωτικό συντελεστή 0,50 (γιατί είναι υπόγεια), υπέρβαση κάλυψης (γιατί είναι εκτός περιγράμματος), αλλά να μην υπολογιστεί στον συντελεστή δόμησης και στην παραβίαση πλάγιων αποστάσεων αφού επιτρέπεται κατά ΝΟΚ;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 100 αναφέρει ότι:

«*Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα.* ***Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου.***»

Εάν, το πρόστιμο πρέπει να υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, στο ΦΚ θα συμπληρωθεί η επιφάνεια του υπόγειου χώρου με μειωτικό συντελεστή 0.50, θα επιλεγεί η ΥΔ, η ΥΚ και η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Το ότι η επιφάνεια αυτή βάσει του ΝΟΚ δεν προσαυξάνει το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σημαίνει ότι δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων και όχι ότι δεν θα επιλεγεί καθόλου συντελεστής στα πεδία της ΥΔ, της ΥΚ και της Πλάγιας Απόστασης. Το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί, θα επιλεχθεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο, παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράται για την εύρεση των ποσοστών. Εάν το ποσοστό είναι 0, θα επιλεγεί ο μικρότερος συντελεστής.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (1705, 1892) μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2746. Εξώστης οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατοικία) σε οικοδομή που βρίσκεται εντός σχεδίου μετατράπηκε σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο της κατοικίας).
Α. για την ανωτέρω μετατροπή έχει εφαρμογή η παρ.5 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, εξετάζοντας τις δύο υποπεριπτώσεις αυτής, ή η παρ.8 του ιδίου άρθρου θεωρώντας ότι ο εξώστης αποδίδεται στην αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος και κατά συνέπεια δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών;
Β. Πως επηρεάζεται το παραπάνω ζήτημα στην περίπτωση που εκτός από τη μετατροπή του νόμιμου εξώστη σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης, καταγράφεται και επέκταση αυτού (π.χ. εξώστης 5τ.μ. κατά την Ο.Α. έγινε 7τ.μ. και μετατράπηκε μεταγενέστερα στο σύνολό του σε κλειστό χώρο); Σε ένα φύλλο καταγραφής με τους όποιους συντελεστές απαιτούνται θα μπουν τα 5τ.μ. χωρίς να απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών (σε εφαρμογή της παρ.8 του άρθρου 98) και στο άλλο φύλλο καταγραφής θα μπουν τα άλλα 2τ.μ. για τα οποία όμως θα πρέπει να εξεταστούν οι προϋποθέσεις της παρ.5 του άρθρου 98;

Α. Το κλείσιμο του εξώστη δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ. δώμα, θέση στάθμευσης, **εξώστες**, κ.λπ.). Επίσης, σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του.

Προσοχή όμως, διότι στην περίπτωση που ο κλειστός χώρος βρίσκεται έξω από τη Ρ.Γ. δεν δύναται να τακτοποιηθεί.

Β. Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να δηλωθεί το σύνολο, δηλαδή τα 7 τ.μ., με ΥΔ και όποιους άλλους συντελεστές πρέπει να επιλεγούν, χωρίς να απαιτούνται συναινέσεις.

2747. Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, στην περίπτωση οικοδομής εντός σχεδίου χωρίς σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών
Α. Μπορεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης να δηλώσει χωρίς περιορισμό οτιδήποτε αφορά υπέρβαση στο υπόψη κτήριο ή νέα κατασκευή επί του οικοπέδου;
Β. Ποιες είναι οι συνέπειες μιας τέτοιας δήλωσης για τους λοιπούς συνιδιοκτήτες που δεν συναινούν με την εν λόγω δήλωση; (π.χ. θα γίνει μονομερής τροποποίηση του Ε9 για τον αιτούντα ενώ οι άλλοι συνιδιοκτήτες θα εξακολουθούν να δηλώνουν τα παλιά τ.μ.;

Η παρ. 4 του άρθρου 98 αναφέρει ότι:

«*Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία,* ***ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως****, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.*»

Α. Σε ακίνητο εντός σχεδίου, χωρίς σύσταση οροφοκτησίας, μπορεί ένας εκ των συνιδιοκτητών να υποβάλει αίτημα υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017. Ο Αιτών θα πρέπει πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου, παρόλο που δεν διαθέτει την συγκατάθεση των άλλων συνιδιοκτητών, διατηρώντας τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Θα μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκυρίων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους (κάτι το οποίο δεν έχει καθοριστεί πως θα γίνει ακόμη).

Β. Στο Ε9 θα πρέπει να αποτυπώνεται η πραγματική κατάσταση ακόμη και εάν υπάρχουν μη τακτοποιημένες αυθαιρεσίες. Για το ποιες θα είναι οι συνέπειες δεν μπορούμε να δώσουμε εμείς απάντηση. Μια περίπτωση θα μπορούσε να είναι να τους επιβάλει ο τοπικός Δήμος να πληρώσουν το επιπλέον Τέλος Ακίνητης Περιουσίας.

2748. Στις περιπτώσεις εκτός σχεδίου (με ή χωρίς σύσταση καθέτου) αλλά και εντός σχεδίου (με ή χωρίς οριζόντιες ιδιοκτησίες) πότε και με ποιες προϋποθέσεις απαιτείται συναίνεση από όλους τους συνιδιοκτήτες, πότε απαιτείται συναίνεση της πλειοψηφίας (άνω του 50%) και πότε αρκεί η μονομερής δήλωση του ενός συνιδιοκτήτη;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017.

- Στην περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας, δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.
- Στην περίπτωση ακινήτου εκτός σχεδίου και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας, απαιτείται η συναίνεση από όλους τους συνιδιοκτήτες.
- Στην περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου με σύσταση οροφοκτησίας, εάν δεν δύναται να έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στις παρ. 5, 6, 7 και 8, τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 και απαιτείται συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.
- Στην περίπτωση ακινήτου εκτός σχεδίου με σύσταση καθέτου, εφόσον η αυθαιρεσία είναι εντός του τμήματος αποκλειστικής χρήσης της κάθετης του αιτούντα, δεν απαιτείται συναίνεση.

2749. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας πρόκειται να γίνει τακτοποίηση αυθαίρετης σοφίτας. Δεδομένου ότι τμήμα της σοφίτας εμπίπτει στην πρασιά η οποία κατά την ανέγερση της οικοδομής δεν υπήρχε αλλά επιβλήθηκε μεταγενέστερα με διάταγμα:
Α. Εφόσον η ανέγερση της σοφίτας έγινε μετά την επιβολή της πρασιάς, θα δηλωθεί το τμήμα της ως παραβίαση της πρασιάς και με ποιον τρόπο; Δηλαδή σε ένα ΦΚ θα δηλωθεί το τμήμα με ΥΔ και χωρίς παραβίαση πρασιάς και στο άλλο ΦΚ το υπόλοιπο τμήμα με ποσοστό >20% της υποχρεωτικής πρασιάς; Θα μπορούσαμε το τμήμα που παραβιάζει την πρασιά να το «σπάσουμε» σε 2 ΦΚ επιλέγοντας στο ένα ΦΚ την επιφάνεια που παραβιάζει έως 20% την πρασιά και το υπόλοιπο τμήμα που παραβιάζει περισσότερο από 20% την πρασιά; Επίσης η σοφίτα θα καταταχθεί υποχρεωτικά στην κατηγορία 5;
Β. Στην περίπτωση που η ανέγερση της σοφίτας έγινε πριν την επιβολή της πρασιάς, επιλέγουμε υποχρεωτικά το συντελεστή υπέρβασης της πρασιάς για το τμήμα που εμπίπτει σε αυτήν; Τι κατηγορία (4 ή 5) επιλέγουμε;
Γ. Αν εκτός από τη σοφίτα που θα δηλωθεί, διαπιστωθούν μικροαποκλίσεις στις πλευρικές διαστάσεις του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου (διαμέρισμα του αιτούντα που επικοινωνεί η σοφίτα) οι οποίες όμως βρίσκονται εντός της ανοχής του Νόμου (απόκλιση πλευρικών διαστάσεων έως 2%) οφείλουμε να κάνουμε κάτι για τον υποκείμενο όροφο (π.χ. κάτοψη, σχόλια, δήλωση σε Φ.Κ. της μικρής επιφάνειας που προκύπτει καθ' υπέρβαση της Ο.Α. παρόλο που είναι εντός των ανοχών);
Δ. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής (Π.Δ. έτους 1979, ύψος 7,5μ., Π.Κ. 60%, πτέρυγες) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5μ. + στέγη. Μπορώ να θεωρήσω ως μέγιστό επιτρεπόμενο ύψος 7,50+2,00 (από ΝΟΚ) = 9,50μ. Αν το συνολικό ύψος με τη σοφίτα είναι 9μ. στις άκρες και 11,50μ. στον κορφιά τότε δηλώνω τη συνολική επιφάνεια της σοφίτας που σχηματίζει ύψος από 9,50μ. και πάνω, επιλέγοντας για την επιφάνεια αυτή ΥΥ >20%; Θα μπορούσα να «σπάσω» την επιφάνεια αυτή σε …τ.μ. με ΥΥ<20% και …τ.μ. με ΥΥ>20%;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους* ***και περιορισμούς δόμησης*** *που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.*»

Άρα, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή σήμερα είναι εντός πρασιάς, θα χρεωθεί με Υπέρβαση Προκηπίου, κάτι το οποίο σημαίνει και επιλογή Κατηγορίας 5, όπου με βάση ότι ισχύει σήμερα είναι αδύνατη η υπαγωγή.

Υποθέτοντας, ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5, έχουμε:

Α. Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθεί το εμβαδόν της σοφίτας που δεν παραβιάζει την Ο.Γ. και σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθεί το εμβαδόν που την παραβιάζει. Κλιμακωτή επιβάρυνση του συντελεστή προκηπίου, αλλά και κάθε άλλου συντελεστή, δεν επιτρέπεται. Θα δηλωθεί ή <20% ή >20%.

Β. Όπως αναφέραμε αρχικά θα επιλεγεί επιβάρυνση με συντελεστή παραβίασης προκηπίου και Κατηγορία 5.

Γ. Δείτε τις Ε/Α 2514 και 2724.

Δ. Διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

• Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης = 7.50 + 2.00 = 9.50) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

• Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης = 7.50 + 2.00 = 9.50) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Η υπέρβαση ύψους με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι 11.50 - 9.50 = 2.00 μ. Άρα η εύρεση του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη 2.00 / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης στην περιοχή) = 2.00 / 9.50 = 21.05% > 20%

Κλιμακωτή εφαρμογή του συντελεστή δεν επιτρέπεται.

2750. Όσον αφορά τις περιπτώσεις συγκυριότητας, στην Εγκ. 2/19 (3ο εδάφιο της σελ.19) ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Στην περίπτωση που ένας συνιδιοκτήτης έχει οριζόντια ιδιοκτησία με αυθαίρετα που πρόκειται να δηλωθούν, καθώς και άλλη μία οριζόντια ιδιοκτησία που είναι νόμιμη χωρίς αυθαίρετα και δεν την εντάσσει στο Νόμο των αυθαιρέτων, για την εύρεση της Κατηγορίας αυθαιρέτου αλλά και του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, μπορεί να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας που έχει ο συνιδιοκτήτης από τις 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες ή θα πρέπει υποχρεωτικά να ενταχθούν στο Νόμο και οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου δεν δύναται να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, με βάση την αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, όπου αναφέρει για το άρθρο 96 ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

2751. Εφόσον είμαστε εντός σχεδίου:
(i) η σοφίτα δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της Κατηγορίας αυθαιρέτων εφόσον βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος. Αν τμήμα όπως βρίσκεται εκτός τότε θα προσμετρηθεί όλη η σοφίτα στο σύνολό της ή μόνο το τμήμα που βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος; Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2533 αναφέρετε ότι θα προσμετρηθεί επιφάνεια 98,50τ.μ. Κατά την άποψή μου εφόσον τα 160τ.μ. της σοφίτας καλύπτονται από τα δομήσιμα τ.μ. του υποκείμενου ορόφου αλλά και από την επιφάνεια του Η/Χ που δεν μετράει στη δόμηση αλλά μετράει στην κάλυψη, προκύπτει ότι στο σύνολό της η σοφίτα είναι εντός νομίμου περιγράμματος κάλυψης και δεν πρέπει να προσμετρηθεί. Σε κάθε περίπτωση αν τμήμα αυτής βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος κάλυψης, τότε θα πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, μόνο το τμήμα που εξέχει του περιγράμματος και όχι αυτόματα τα 98.50τ.μ.

(ii) για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης και τον υπολογισμό του προστίμου θα μετρήσει η επιφάνεια των 98,50τ.μ., ενώ για το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης δεν θα μετρήσει κάποια επιφάνεια ή έστω αν υπάρχει μόνο το τμήμα που εξέχει του νομίμου περιγράμματος κάλυψης. Σωστά;

Α-i) Η απάντηση μας στην Ε/Α 2533, σχετικά με την Κατηγορία 4, αναφέρει ότι:

«*Άρα, εάν η σοφίτα είναι εντός του νομίμου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια (θέση, σχήμα και διαστάσεις) δεν θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά της για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με 160 – 123 x 0.50 = 98.50 τ.μ.*»

Η επιφάνεια 98.50 τ.μ. θα προσμετρηθεί μόνο εάν είναι εκτός νομίμου περιγράμματος όλη η σοφίτα. Με τον όρο νόμιμο περίγραμμα αναφερόμαστε και στην θέση και στο σχήμα και στις διαστάσεις. Στην περίπτωση που ένα τμήμα της βρίσκεται μόνο εκτός νομίμου περιγράμματος τότε θα προσμετρηθεί μόνο αυτό και όχι όλη.

ii) Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου.

Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου.

2752. Εφόσον είμαστε εκτός σχεδίου:
Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2535 αναφέρετε ότι η σοφίτα θα μετρήσει στον υπολογισμό της κατηγορίας, δεδομένου ότι είμαστε εκτός σχεδίου. Τι εννοείτε λέγοντας ότι τα ίδια ισχύουν και για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου; Λογικά η σοφίτα θα μετρήσει για την εύρεση της Κατηγορίας αλλά για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα μετρήσει μόνο η επιφάνεια που δημιουργεί υπέρβαση βάσει ΝΟΚ (όπως το παράδειγμα με τα 98,50τ.μ. στην ΕΡ/ΣΗ 2533)

Εφόσον είμαστε εκτός σχεδίου τότε:

- Για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου ισχύει ότι:
    - Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου.
    - Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου (τα 98.50 τ.μ. για το παράδειγμα της Ε/Α 2533).
- Για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα προσμετρηθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ.

2753. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2235:
Α. Πως σχετίζεται το συγκεκριμένο σκεπτικό με το τέλος της σελίδας 7 της Εγκ 2/19, όπου αναφέρεται ότι ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28-7-2011 ή με βάσει τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής των αυθαιρέτων;
Β. Απ' ότι καταλαβαίνω βρίσκω κατηγορία και ποσοστό υπέρβασης σύμφωνα με το ΝΟΚ και μετά βάζω στα Φ.Κ. όλες τις επιφάνειες με τα τ.μ. αυτών που είναι καθ' υπέρβαση της Ο.Α. Δηλαδή η σοφίτα αν είναι εντός σχεδίου και εντός νομίμου περιγράμματος κάλυψης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση της Κατηγορίας. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης (για το πρόστιμο) θα ληφθεί υπόψη μόνο η επιφάνεια που είναι πέραν της μισής δομήσιμης επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου. Στο Φ.Κ. όμως μπαίνει η σοφίτα με τα συνολικά τ.μ. αυτής (160τ.μ.), σωστά;
Γ. Με το ίδιο σκεπτικό μπορούμε να αφαιρέσουμε τμήμα της αυθαίρετης επέκτασης του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου που εξαιρείται από τη δόμηση βάσει ΝΟΚ; Αν ναι από που αφαιρείται η επιφάνεια αυτή (από

την εύρεση της κατηγορίας, από την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου ή γενικά ως επιφάνεια από τα Φ.Κ.);
Δ. Στην προηγούμενη περίπτωση (Β), όταν επιλέγουμε το κελί «ΌΧΙ Ο.Α.», για να βρούμε την επιφάνεια της υπέρβασης δόμησης στο κελί αυτό, ποια επιφάνεια της σοφίτας λαμβάνουμε υπόψη; Τα 160τ.μ.;
Ε. Γιατί η Ερ/ση Νο 2682 δεν αντιμετωπίζεται με το ίδιο σκεπτικό (του ΝΟΚ) και επανερχόμαστε στο ΓΟΚ85;

Α. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας εντοπίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης ισχύουν όσα έχουμε αναφέρει άπειρες φορές σε προηγούμενες Ε/Α.

Β. Σωστά

Γ. Το κλιμακοστάσιο, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, είναι χώρος βοηθητικής χρήσης.

Ως χώρος βοηθητικής χρήσης δεν θα υπολογιστεί όλο το αυθαίρετο εμβαδόν του για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα προσμετρηθεί το εμβαδόν του που προσαυξάνει το ΣΔ βάσει ΝΟΚ.

Στο ΦΚ θα δηλωθεί όμως όλο το αυθαίρετο εμβαδόν του.

Δ. Όλη την αυθαίρετη επιφάνεια.

Ε. Η Ε/Α 2682 αφορούσε την έκδοση οικοδομικής άδειας για προσθήκη και το εάν θα συνυπολογιστεί όλος ο χώρος στους υπολογισμούς του ΣΔ του Διαγράμματος Κάλυψης. Είναι διαφορετικό το τι υπολογίζουμε στο διάγραμμα κάλυψης μιας οικοδομικής άδειας στο ΣΔ και διαφορετικό το τι λαμβάνουμε για την εύρεση των ποσοστών για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2754. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2586:
Α. τι εννοείτε με τη φράση να μην λαμβάνεται υπόψη; Στην εύρεση της κατηγορίας, στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης της δόμησης (για το πρόστιμο) ή γενικότερα και ως επιφάνεια στο Φ.Κ.; Απ' όσο γνωρίζω στο Φ.Κ. βάζουμε τη συνολική επιφάνεια της σοφίτας + την επιφάνεια της κλίμακας που οδηγεί σε αυτήν από τον υποκείμενο όροφο αφαιρώντας το κενό της κλίμακας που δημιουργείται στη στάθμη αυτής.
Β. Ίδια αντιμετώπιση για την εύρεση της Κατηγορίας, την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης αλλά και την επιφάνεια που μπαίνει στο Φ.Κ. έχουμε ακόμη και όταν η κλίμακα ανόδου στη σοφίτα δεν είναι εντός του περιγράμματος της κατοικίας του υποκείμενου ορόφου που υποχρεωτικά στην περίπτωση αυτή θα είχε ήδη συμπεριληφθεί στα δομήσιμα τ.μ. της Ο.Α., αλλά πρόκειται για κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας (δες σχετική αναφορά στην ΕΡ/ΣΗ Νο2533), ήτοι εκτός περιγράμματος δόμησης κατά την Ο.Α.;

Α. Εννοούμε ότι η γνώμη μας είναι, μετά και τις αλλαγές που επέφερε ο ν.4759/2020 στο άρθρο 11 του ΝΟΚ, η επιφάνεια της κλίμακας ανόδου προς την σοφίτα να μην λαμβάνεται καθόλου. Ούτε στον υπολογισμό του προστίμου ούτε στον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Β. Σε αυτή την περίπτωση έχουν εφαρμογή όσα έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 2753 (Γ).

2755. Στην περίπτωση που γίνεται κοινή δήλωση για το σύνολο αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών διαφόρων συνιδιοκτητών σε εκτός σχεδίου περιοχή:
Α. για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων δόμησης – κάλυψης και τον υπολογισμό του προστίμου, προσθέτω όλες τις επιφάνειες των κλειστών χώρων κύριας χρήσης (ανεξαρτήτου κατηγορίας αυθαιρέτων) που

δημιουργούν κατά ΝΟΚ υπέρβαση δόμησης και κάλυψης αντίστοιχα. Μετά την εύρεση των συντελεστών μπαίνουν στα Φ.Κ. όλες οι επιφάνειες (κύριας και βοηθητικής χρήσης, καθώς και επιφάνειες που δεν δημιουργούν υπερβάσεις με βάση το ΝΟΚ αλλά είναι καθ' υπέρβαση της Ο.Α. Σωστά;
Β. Για την εύρεση της Κατηγορίας κάνω το ίδιο σκεπτικό ή εξετάζω την κάθε μία ; Δηλαδή αν το διαμέρισμα Νο1 έχει υπέρβαση δόμησης 5τ.μ. και το διαμέρισμα Νο2 έχει υπέρβαση 50τ.μ. και το σύνολο των υπερβάσεων (55τ.μ.) δημιουργεί Υ.Δ. μεγαλύτερη του 40% τότε θα μπει κατηγορία 5 και στα 2 φύλλα καταγραφής; Ομοίως αν τα 2 διαμερίσματα δημιουργούν συνολικά Υ.Δ. < 40% αλλά λόγω της σοφίτας που υπάρχει πάνω από το διαμέρισμα Νο2 δημιουργείται Υ.Υ. >20% τότε θα πάνε όλα τα φύλλα καταγραφής με Κατηγορία 5 ή μπορούμε στο Φ.Κ. που θα περιγράφει το διαμέρισμα Νο1 να βάλουμε Κατηγορία 4; Αντίστοιχα μπορούμε στο Φ.Κ. του διαμερίσματος Νο2 να βάλουμε Κατηγορία 4 και στο άλλο Φ.Κ. που θα έχει μόνο τη σοφίτα να βάλουμε Κατηγορία 5;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Στα ΦΚ αναγράφονται όλες οι αυθαίρετες επιφάνειες που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται, και επιλέγεται το ποσοστό υπέρβασης που έχει υπολογιστεί με βάση την πρώτη παράγραφο, ασχέτως εάν η επιφάνεια κάποιου ΦΚ δεν έχει συμπεριληφθεί στη εύρεση του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης.

Λόγω κοινής δήλωσης, μπορείτε να υπολογίσετε τα ποσοστά υπέρβασης (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4) συνολικά (δηλαδή αγνοώντας την ύπαρξη οριζόντιων ιδιοκτησιών) είτε ξεχωριστά για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με βάση το ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του όλου ακινήτου.

2756. Τρίτεκνος δηλώνει την κύρια κατοικία του. Με τον ίδιο συντελεστή της ειδικής ομάδας μπορεί να δηλωθεί και η σοφίτα η οποία έχει πρόσβαση από την κατοικία και με ποιες προϋποθέσεις (π.χ. κύρια ή βοηθητική χρήση αυτής);

Η παρ. 5 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν. 4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

…

Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.

…

Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*»

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης για να μπορέσει να έχει εφαρμογή η μείωση του προστίμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«*1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:*

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Βασικός κανόνας, για το εάν μπορεί να λάβει το μειωτικό συντελεστή, είναι ο έλεγχος της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1982 (Α328).

Το εμβαδόν της κατοικίας που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες είναι 70 + 25 + 25 + 30 = 150 τ.μ. Επομένως, εάν π.χ. τα νόμιμα κύρια μέτρα κατοικίας είναι 100 τ.μ., θα λάβουν τον μειωτικό συντελεστή τα 50 τ.μ. αυθαιρέτων ενώ τυχόν επιπλέον επιφάνεια δεν θα λάβει τον μειωτικό συντελεστή.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, π.χ. η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

Η σοφίτα θα δηλωθεί με βάση την πραγματική της χρήση (π.χ. εάν είναι κατοικία με κύρια χρήση, εάν είναι αποθήκη με βοηθητική χρήση).

2757. Σε οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών γίνεται κοινή δήλωση. Η προσθήκη κατ' επέκταση του διαμερίσματος δηλώνεται ως κύριος χώρος. Η επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστάσιου δηλώνεται και αυτή ως κύριος χώρος ή μπορεί να δηλωθεί και ως χώρος μειωτικού συντελεστή; Επίσης όσον αφορά την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων δόμησης – κάλυψης (για το πρόστιμο) η επέκταση του κλιμακοστασίου θεωρείται κλειστός χώρος κύριας χρήσης ώστε να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό;

Τα κλιμακοστάσια, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, είναι χώροι βοηθητικής χρήσης.

Σύμφωνα με τον παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, ισόγειοι βοηθητικοί χώροι επιφάνειας έως 50 τ.μ. λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή 0,50.

Άρα, η επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου στο ισόγειο μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50. Στους άλλους ορόφους δεν δύναται να λάβει.

Επίσης, ως χώρος βοηθητικής χρήσης δεν θα υπολογιστεί το εμβαδόν του στην εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

2758. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2240:
Α. ποιο ποσοστό ιδιοκτησίας λαμβάνεται υπόψη για τη δήλωση αυθαιρέτου επί της αέρινης στήλης που σήμερα είναι ταράτσα; Το ποσοστό του συνιδιοκτήτη που έκανε το αυθαίρετο ή το συνολικό ποσοστό του οικοπέδου (100%) δεδομένου ότι η ταράτσα θεωρείται κοινόχρηστη;
Β. Μετά την ολοκλήρωση της δήλωσης αυθαιρέτων για την επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής επί της ταράτσας ποιος είναι υπόχρεος να τη δηλώσει στο Ε9; Αυτός που την έκανε παρόλο που κατά κυριότητα δεν του ανήκει εξ ολοκλήρου ή όλοι με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους; Επίσης με τι ποσοστό θα τη δηλώσει (100% ως αποκλειστικός κύριος ή με το ποσοστό που έχει στο οικόπεδο);

Α. Εάν γίνει εφαρμογή της διάταξης που ίσχυε τότε, διότι πλέον έχει αλλάξει με βάση το ν.4759/2020, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό του ιδιοκτήτη που έκανε το αυθαίρετο.

Β. Αρμόδιος να δώσει απάντηση σε αυτό το ερώτημά σας είναι ένας νομικός.

2759. Σύμφωνα με την Εγκ 2/19 (άρθρο 87) στην περίπτωση υποβολής του εντύπου Ε9 για απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαιρέτου, θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από τη οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του.
Α. Τι βεβαίωση είναι αυτή; Μήπως βγαίνει ηλεκτρονικά κατά τη διαδικασία της τροποποίησης του Ε9 από τον λογιστή;
Β. Μήπως στην περίπτωση που αυτό τροποποιηθεί σήμερα δεν γίνεται πλέον αποδεκτό ως αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας;

Η λογική της προσκόμισής της βεβαίωσης είναι να μην γίνει τώρα αλλαγή στο Ε9 και να αναγραφεί στην στήλη του έτους κατασκευής του κτίσματος παλαιότερη ημερομηνία ώστε να προκύψει χαμηλότερο πρόστιμο, κάτι το οποίο μπορεί να γίνει χωρίς έλεγχο από την στιγμή που γίνεται ηλεκτρονικά. Άρα, η βεβαίωση θα πρέπει, κατά τη γνώμη μας, να δοθεί από την αρμόδια ΔΟΥ.

2760. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2347 δεν υπάρχει Υ.Δ. σε υπόγειο χώρο που σήμερα είναι ισόγειος;

Στην απάντηση που δώσαμε στην Ε/Α 2347 αναφέρουμε το σκεπτικό για το οποίο δεν χρεώνουμε ΥΔ στο υπόγειο που σήμερα είναι ισόγειο. Διότι η θεώρηση που έγινε είναι ότι το υπόγειο, λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη, έχει μετατραπεί σε ισόγειο και δεν υπάρχει αλλαγή χρήσης.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν και είναι γενικώς παραδεκτό δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες.

2761. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κατάστημα ανεγέρθηκε το έτος 1990 (εκτός σχεδίου). Το έτος 1992 αναδημοσιεύτηκε το Γ.Π.Σ. της περιοχής ύστερα από ανάκληση προγενέστερης δημοσίευσης αυτού. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του 1992 η χρήση του καταστήματος ήταν επιτρεπτή. Την ίδια χρονιά (1992) εγκρίθηκε η

πολεοδομική μελέτη του οικισμού, όπου καθορίστηκαν μεταξύ άλλων ρυμοτομικές – οικοδομικές γραμμές. Στο χάρτη της πολεοδομικής μελέτης δεν απεικονίζεται το εν λόγω κτήριο, διότι το υπόβαθρό του προέρχεται από επίγεια αποτύπωση του έτους 1985. Στη συνέχεια έγινε πράξη εφαρμογής, στα κυρωμένα διαγράμματα της οποίας εμφανίζεται κανονικά το κτήριο. Ομοίως εμφανίζεται με μειωμένα όμως τ.μ. και στον πίνακα επικειμένων. Η σημερινή κατάσταση έχει ως εξής: Κατάστημα 200τ.μ. εκ του οποίου τμήμα 20τ.μ. εμπίπτει στην πρασιά (υπενθυμίζω ότι το κτήριο κατασκευάστηκε πριν την επιβολή της πρασιάς). Κατ' επέκταση του καταστήματος και προς το όριο της αρχικής ιδιοκτησίας αποτυπώθηκε και μία μικρή αποθήκη 25τ.μ. με ανεξάρτητο στατικό φορέα από το κατάστημα. Η εν λόγω αποθήκη εμπίπτει εν μέρει στην πρασιά και εν μέρει στο ρυμοτομούμενο τμήμα της αρχικής ιδιοκτησίας.

Α. Σύμφωνα με την Εγκ 2/19 (άρθρο 89) και δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν αποζημιώθηκαν τα επικείμενα και κατ' επέκταση δεν υφίσταται συντελεσμένη απαλλοτρίωση, δύναται να δηλωθεί η μικρή αποθήκη; Παραβίαση πρασιάς θα βάλουμε; Επίσης μπορεί να δηλωθεί ως χώρος μειωτικού συντελεστή; Η πρόσβαση σε αυτήν την αποθήκη μπορεί να γίνει είτε από έξω είτε από μέσα από το κατάστημα.

Β. Στην περίπτωση που παρόλο που δύναται να δηλωθεί η αποθήκη, ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να τη δηλώσει λόγω της εν μέρει ρυμοτόμησης αυτής, τι συνέπειες θα έχει η ενέργεια αυτή σε μελλοντική μεταβίβαση; Θα μπορέσει να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας ή θα πρέπει σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον το τμήμα εντός πρασιάς να δηλωθεί και το υπόλοιπο που ρυμοτομείται να εμφανιστεί ως μη τακτοποιημένο – προς κατεδάφιση τμήμα;

Γ. Για το κατάστημα, λαμβάνουμε υπόψη την πρασιά; Σε καταφατική περίπτωση και δεδομένου ότι η ένταξη στο Νόμο των αυθαιρέτων έγινε το Σεπτέμβριο του 2020 μπορούν να εφαρμοστούν οι τότε ισχύουσες διατάξεις (παρ.39, άρθρο 34 του Ν.4546/18) (σχετική η ΕΡ/ΣΗ Νο2535), σύμφωνα με τις οποίες για το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (τμήμα του καταστήματος εντός πρασιάς εμβαδού 20τ.μ.) καταβάλλεται το πρόστιμο που αντιστοιχεί στην επιφάνεια του και για υπόλοιπο τμήμα των 180τ.μ. που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δύναται να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση – καθαίρεση του τμήματος των 20τ.μ. καταβάλλεται αντίστοιχα ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος των 180τ.μ. υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Σωστά;

Δ. Μικρό τμήμα του καταστήματος (όχι από την πλευρά που βρίσκεται η αποθήκη και η πρασιά αλλά από την πλευρά) κόβεται από το όριο της τελικής ιδιοκτησίας που δημιουργείται από την πράξη εφαρμογής. Τι συνέπειες έχει αυτό για τη δήλωση αλλά και για τη μελλοντική μεταβίβαση;

Α. Όπως σωστά αναφέρετε στο ερώτημά σας, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που πρόκειται για ισόγεια αποθήκη με εμβαδόν <50 τ.μ., δύναται να λάβει το μειωτικό συντελεστή 0,50.

Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε τα οικόπεδα ολόκληρα και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήματα αυτών μπορεί να ρυμοτομηθούν δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

Β. Επιλεκτική τακτοποίηση από την στιγμή που δύναται να γίνει δεν επιτρέπεται. Επίσης, θα ήταν αδύνατη η μεταβίβαση σε αυτή την περίπτωση.

Γ. Θα πρέπει να ληφθεί η πρασιά διότι είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετο το κατάστημα.

Για το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας, η γνώμη μας είναι πως δύναται να έχει εφαρμογή αυτό που περιγράφετε.

Δ. Η δήλωση τακτοποίησης μπορεί να γίνει, με βάση τα όσα αναφέρουμε στο Α ερώτημα.

Σχετικά με τις συνέπειες για τη μελλοντική μεταβίβαση, καλύτερα να λάβετε τη γνώμη ενός νομικού.

2762. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχουν σήμερα 2 κτήρια και 2 ιδιοκτήτες.
Ένα διώροφο κτήριο που το ισόγειο κατασκευάστηκε το έτος 1947 με την τότε εκδοθείσα οικοδομική άδεια, και ένα ισόγειο κτήριο που κατασκευάστηκε το έτος 1959 με την τότε εκδοθείσα οικοδομική άδεια. Το έτος 1954-1956 έγινε αυθαίρετη επέκταση του πρώτου κτηρίου (1947) στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Κατά την κατασκευή του δεύτερου κτηρίου (1959) έγινε αυθαίρετη καθ' ύψος επέκταση (1 όροφος) του πρώτου κτηρίου (κατασκευής 1947). Και το δεύτερο κτήριο κατασκευάστηκε και αυτό καθ' υπέρβαση της δικής του άδειας του 1959 με αυθαίρετη επέκταση στον ακάλυπτο.
Η κατάσταση αυτή υπάρχει μέχρι σήμερα.
Το έτος 1992 οι συνιδιοκτήτες (ένας του διώροφου και ένας του ισογείου) προβαίνουν σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησία των ιδιοκτησιών που υπάρχουν, πλην όμως στα σχέδια της συστάσεως που υπογράφονται από συνάδελφο και στην σύσταση δεν περιλαμβάνονται τα κτήρια του ισογείου όπως ακριβώς κατασκευάσθηκαν όπως σας περιέγραψα και υπάρχουν μέχρι και σήμερα δεν έχουν συμπεριλάβει (δεν γνωρίζω γιατί και εάν ήταν ορθό) μέρος των αυθαιρεσιών των ισογείων επεκτάσεων των κτηρίων.
Ο ιδιοκτήτης του διώροφου κτηρίου θέλει να εντάξει τώρα όλες τις αυθαίρετες κατασκευές του στο Ν4495/2017 ακόμα και αυτές που δεν συμπεριλήφθηκαν στην σύσταση του 1992, όμως σύμφωνα με την σύσταση αυτές δεν υπάρχουν και τώρα είναι σε κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με αυτήν.
Τα ερωτήματα είναι τρία.
1.Εάν μπορούν να υπαχθούν τώρα οι αυθαίρετες κατασκευές των κτηρίων που περιλαμβάνονται στην σύσταση στο Ν4495/2017
2.Εάν μπορούν να υπαχθούν τώρα και οι αυθαίρετες κατασκευές των κτηρίων που ΔΕΝ περιλαμβάνονται στην σύσταση του 1992 στο Ν4495/2017, δεδομένου ότι αυτές αφού δεν συμπεριελήφθησαν στην σύσταση «φαίνονται» να καταλαμβάνουν κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου, κάτι που στην πραγματικότητα δεν ισχύει όμως λόγω σύστασης είναι αποδεκτό.
3.Πόσες δηλώσεις πρέπει να γίνουν.

Η γνώμη μας είναι να γίνουν, λόγω Κατηγορίας 1 – προ του 1975-, τόσες δηλώσεις υπαγωγής όσες και το πλήθος των αυτοτελών και διηρημένων ιδιοκτησιών και να δηλωθούν σε όλες η πραγματική κατάσταση τους αγνοώντας εάν οι χώροι έχουν συμπεριληφθεί ή όχι στην σύσταση.

2763. Μεταξύ των λοιπών δικαιολογητικών του συστήματος σε κάθε δήλωση αυθαιρέτου ζητείται «αμοιβή μηχανικού». Τι ανεβάζουμε σε αυτό το πεδίο, το συμφωνητικό ή την ΑΠΥ; Το συμφωνητικό είναι απαραίτητο σε κάθε περίπτωση να υπάρχει στο προσωπικό αρχείο του μηχανικού;

Θα αναρτήσετε το έντυπο υπολογισμού της αμοιβής από το ΤΕΕ και την ΑΠΥ. Το συμφωνητικό, όπως αναφέρετε, καλό είναι να υπάρχει στο αρχείο σας.

2764. Ελέγχω οριζόντια ιδιοκτησία διαμερίσματος Α' ορόφου με εμβαδόν 74μ2. Στο διαμέρισμα υπήρχαν τρεις ημιυπαίθριοι χώροι συνολικού εμβαδού 24μ2 που έκλεισαν και έγιναν χώροι κατοικίας, όλοι δηλωμένοι στο Ν.3843/2010 με περαιωμένη δήλωση. Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 130μ2 και η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 300/1000 επί του οικοπέδου. Ο συντελεστής δόμησης είναι 1,0. Εκτός από τους ημιυπαίθριους που έχουν κλείσει (και ενταχθεί στο Ν.3843/2010) εντόπισα και καλούμαι να ρυθμίσω άλλα 10μ2 με το Ν.4495/2017. Επιθυμώ να δηλώσω εκ νέου τους ημιυπαίθριους στο Ν.4495 και να κάνω συμψηφισμό του προστίμου. Θα ήθελα να θέσω τα παρακάτω ερωτήματα:
1) Όσον αφορά τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου η δόμηση που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία είναι 130*1.0*300/1000=39μ2. Ο νόμος αναφέρει (άρθρο 96, παρ. δ) ότι για τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου δεν συνυπολογίζονται ημιυπαίθριοι χώροι (που έκλεισαν) μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% της δόμησης και κάλυψης αρκεί να έχουν ενταχθεί στο Ν.3843/2010. Καταλαβαίνω λοιπόν ότι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι εμβαδού μέχρι 0,80*130*300/1000=31,2μ2 δεν θα συνυπολογιστούν στον έλεγχο της κατηγορίας

που αφορά τη δόμηση. Στην περίπτωσή μου, οι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι είναι 24μ2<31,2μ2 άρα για τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου θα συνυπολογίσω μόνον τα extra 10μ2 που εντόπισα, συμφωνείτε;
2) Όσον αφορά τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης αντιλαμβάνομαι ότι εκεί οι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι θα συνυπολογιστούν κανονικά, άρα θα υπολογίσουμε συντελεστή υπέρβασης 24+10/39=87,17% (άρα συντελεστής 50-100%). Συμφωνείτε με τον παραπάνω τρόπο υπολογισμού.
3) Γνωρίζοντας τη σύγχυση που έχει δημιουργήσει η Εγκύκλιος 2/2019 σχετικά με την ερμηνεία της παρ. 1β του άρθρου 88 και με την οποία προσωπικά διαφωνώ, θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: όταν συμψηφίζουμε πρόστιμο του Ν.3843/2010, εντάσσοντας εκ νέου τις αυθαιρεσίες (π.χ. κλείσιμο Η/Χ) στο Ν.4495/2017, είναι πρακτικά σαν να ακυρώνουμε εντελώς τη δήλωση του Ν.3843/2010, ή αυτή συνεχίζει να ισχύει κανονικά παράλληλη ισχύ;
Σχόλια: Αν θεωρήσουμε ότι με την εκ νέου δήλωση των κλεισμένων ημιυπαίθριων στο Ν.4495/2017 αναιρείται η αντίστοιχη δήλωση τους στο Ν.3843/2010, δεν είναι παράδοξο το να μην τους συνυπολογίζουμε στον έλεγχο της κατηγορίας; Μήπως δηλαδή η διάταξη περί του μη συνυπολογισμού τους στον έλεγχο, είναι έγκυρη μόνο στη περίπτωση που δεχόμαστε τη δήλωση του Ν.3843/2010 ως έχει και δεν κάνουμε συμψηφισμό;
4) Σε περίπτωση που μία οριζόντια ιδιοκτησία εμπίπτει στην Κατηγορία 5 εφόσον ελεγχθεί μεμονωμένα με τα ποσοστά δόμησης/κάλυψης που της αντιστοιχούν, αλλά ταυτόχρονα εμπίπτει στην Κατηγορία 4 εφόσον ο έλεγχος γίνει ως προς ολόκληρο το κτίριο, θεωρείτε ότι δύναται για της ανάγκες της μεμονωμένης δήλωσης να γίνει ο έλεγχος επί ολόκληρης της οικοδομής (με κατάλληλη συναίνεση συνιδιοκτητών, όπως ορίζει η Εγκύκλιος 2/2019 στα σχόλιά της για το άρθρο 96);
5) Έστω ότι στην ίδια δήλωση του Ν.4495/2017 εντάσσουμε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη, εκ των οποίων μόνο η μία είχε ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.3843/2010, και επιθυμούμε να κάνουμε συμψηφισμό του προστίμου. Θεωρείτε ότι μπορούμε να κάνουμε συμψηφισμό του προστίμου με ενδεχόμενο να ωφεληθεί η δεύτερη οριζόντια ιδιοκτησία από την παλαιότερη υπαγωγή της πρώτης στο Ν.3843/2010;

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017 η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4 για το ν.4178/2013 (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της Κατηγορίας). Δηλαδή, σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία..

Στην περίπτωσή σας, βάσει του ποσοστού του διαμερίσματος προκύπτει ΣΔ 39 τ.μ. ενώ βάσει της οικοδομικής άδειας αντιστοιχεί μεγαλύτερος. Άρα, ο έλεγχος θα γίνει με βάσει το ΣΔ που προκύπτει από την οικοδομική άδεια και με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας (βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019)

1, 2, 3) Από την στιγμή που θέλετε να πραγματοποιήσετε συμψηφισμό, παύει να έχει εφαρμογή η υπαγωγή στο ν.3843/10. Είναι δηλαδή σαν να υπάγετε για πρώτη φορά τους Η/Χ στις διατάξεις του ν.4495/2017 και επομένως δεν έχει εφαρμογή η διάταξη που αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:

«*Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013*»

Άρα, για τους Η/Χ που ρυθμίζονται ξανά με το ν.4495/2017 (με συμψηφισμό προστίμου) θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνειάς τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 και για τον υπολογισμό των ποσοστού για την εύρεση του προστίμου.

4) Η απάντηση στην ερώτησή σας είναι ναι. Αλλά, θα πρέπει να τακτοποιούνται σε αυτή την περίπτωση είτε στην ίδια είτε σε διαφορετικές δηλώσεις όλα τα αυθαίρετα του κτιρίου και να λαμβάνονται στον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

5) Ο νόμος δεν το απαγορεύει. Επομένως, εάν κρίνετε ότι υπάρχει όφελος μπορείτε να το κάνετε.

2765. Διώροφη κατοικία με ΟΑ σε γήπεδο εκτός σχεδίου. Στα σχέδια ισογείου της ΟΑ από λάθος στους υπολογισμούς, το εμβαδόν εμφανίστηκε μεγαλύτερο κατά 4τμ. Στον όροφο που έχει διαφορετικό και μικρότερο

περίγραμμα, δεν παρουσιάστηκε το ίδιο πρόβλημα αλλά έγινε μια αυθαίρετη επέκταση κατά 14τμ που τακτοποιείται. Θα έχω σαν υπέρβαση τα 14τμ του ορόφου που είναι η ουσιαστική και πραγματική υπέρβαση, ή μπορώ με συμψηφισμό με το λάθος ισογείου να δηλώσω τη διαφορά 14-4=10τμ; Οι αριθμοί είναι ενδεικτικοί και το ερώτημα είναι γενικότερο γιατί είναι συχνό φαινόμενο. Εάν το λάθος υπολογισμών και η υπέρβαση επιφάνειας συμβαίνουν στον ίδιο όροφο αλλάζει κάτι;

Θα έχετε ως υπέρβαση τα 14 τ.μ. Σε αυτό το ερώτημα δεν μπορεί να δοθεί μια σαφή απάντηση διότι η κάθε περίπτωση αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση αναλόγως και του αριθμητικού λάθους.

2766. Σε πολυκατοικία του 1988 εντός σχεδίου 4 ορόφων, στον ιδιοκτήτη με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησία του 4οροφου διαμερίσματος 100 μ2 από την κατασκευή του κτιρίου του έχει δοθεί με προσύμφωνο πώλησης του 1987 από τον εργολάβο στο δώμα μια μικρή ανεξάρτητη κατοικία 16 μ2 εντελώς αυθαίρετη δίπλα στην απόληξη κλιμακοστασίου. Το προσύμφωνο ποτέ δεν έγινε οριστικό και δεν υπάρχουν χιλιοστά για αυτή την κατοικία στο δώμα όμως όλα αυτά τα χρόνια από το 1987 έως σήμερα έχει την χρήση της ως ανεξάρτητο χώρο χωρίς όμως άλλα έγγραφα πλην του προσύμφωνου. Το διαμέρισμα υπάρχει από την κατασκευή της οικοδομής.
α) μπορεί να κάνει μονός του την τακτοποίηση με Ν4495 της κατοικίας αυτής στο δώμα ο ιδιοκτήτης του 4ου ορόφου (ως νομέας και κάτοχος χωρίς τίτλο) βάσει του αρθ 98 παρ 5 ,6 ,7; (η όχι καθώς εκεί αναφέρεται για επέκταση οριζοντίων ιδιοκτησιών;) ή θέλει συναίνεση πάνω από 50% ιδιοκτήτων πολυκατοικίας αρθ. 98 παρ 9
β) Αν γίνει η τακτοποίηση μπορεί να γίνει μετά ΗΤΚ χωρίς να έχω τίτλο κτήσης πάρα μόνο ένα προσύμφωνο;
γ) αφού ο ιδιοκτήτης του 4οροφου έχει διαμέρισμα 100 μ2 (100 μ2 συντ δόμησης) τα πρόσθετα 15 μ2 της ανεξάρτητης κατοικίας δώματος που χρησιμοποιεί δίνουν συντελεστή υπερβάσεων 15/100 = 0,15 κάτω από 40% και κατηγ 4 ή 0=μηδεν μ2 συντ δόμησης επειδή δεν έχει ποσοστά η κατοικία στο δώμα και είναι εντελώς αυθαίρετη και συνεπώς > 200% υπέρβασης και κατηγ 5;
ή υπάρχει απαλλαγή από κατηγ 5 καθώς η ανεξάρτητη κατοικία δεν ξεπερνά τα 50 μ2 (αρθ 96 κατηγ 4 παρ δγ);

Απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών για την υπαγωγή διότι η περίπτωσή σας αφορά κατάληψη κοινοχρήστου χώρου. Ο ν.4495/2017 δεν προβλέπει τη δυνατότητα υπαγωγής βάσει προσύμφωνου.

2767. Οριζόντια ιδιοκτησία δώματος ανεγέρθηκε εκ κατασκευής σε διαφορετική θέση, με μικρή επικάλυψη με την εγκεκριμένη, έχοντας επεκταθεί σε τμήμα της απόληξης του κλιμ/σίου αλλά και σε κοινόχρηστο χώρο της ταράτσας. Για την υπαγωγή απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών;

Οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Άρα, όσο αφορά την αίτηση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χωρίς την απαίτηση συναίνεσης βάσει της παραγράφου 5-α.

Σχετικά, με το ιδιοκτησιακό – νομικό σκέλος, στην περίπτωση που η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, θα πρέπει να το συζητήσετε με το νομικό του πελάτη σας.

Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 7 του άρθρου 98 ώστε να έχετε το δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης της σύσταση. Αντίθετα, θα πρέπει με βάση την παρ. 9 να εξασφαλίσετε συναίνεση άνω του 50%.

2768. Οι περιμετρικές διαστάσεις και το εμβαδόν κτηρίου βρίσκονται εντός απόκλισης +/- 5%. Εμποδίζει την υπαγωγή στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 η ύπαρξη μικρού τμήματος του κτηρίου πλάτους < 20εκ. εντός προκηπίου ή το τμήμα αυτό συνιστά υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, προκηπίου και πρέπει να καταχωρηθεί σε άλλο φύλλο καταγραφής;

Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να δηλωθεί μόνο ως Κατηγορία 3 (περίπτωση γιε) και ότι δεν χρειάζεται να δηλωθεί ξεχωριστά το τμήμα εντός προκηπίου.

Η περίπτωση γιε εφαρμόζεται ακόμη και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ. 2 του άρθρου 89.

2769. Σε έλεγχο λυομένης οικίας με Οικοδομική Άδεια έτους 1973, σε εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, διαπιστώθηκε παραβίαση της πλάγιας απόστασης των 2.50μ., προσθήκη κατ' επέκταση, υπέρβαση του ύψους της βάσης και μετατροπή της σε βοηθητικό χώρο. Οι υπερβάσεις των εγκεκριμένων μεγεθών με ποιους όρους δόμησης θα συγκριθούν από τη στιγμή που το γήπεδο εξακολουθεί και σήμερα να είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/ γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων.

Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ’ 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

2770. Θα ήθελα να κάνω την παρακάτω ερώτηση, σχετική με τα ζητήματα:
α. της ενημέρωσης οικοδομικής άδειας εν ισχύ για κτίριο υπό κατασκευή και
β. των επιτρεπόμενων ανοχών αποκλίσεων από τα σχέδια όπως ορίζονται στο νόμο 4495/2017 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί:
Η περίπτωση αφορά σε άδεια που έχει εκδοθεί και εκ των υστέρων – κατά την χάραξη της θεμελίωσης – διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο είναι στην πραγματικότητα 20 περίπου εκατοστά μικρότερο στη μια διάσταση από αυτό που αποτυπώνει το εγκεκριμένο Τοπογραφικό. Η απόκλιση είναι μικρότερη του επιτρεπόμενου 2% εφόσον η συνολική διάσταση είναι της τάξεως των 21 μέτρων. Κατά την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, διαπιστώθηκε ότι εξαιτίας της παραπάνω απόκλισης το κτίριο πλευράς 11 μέτρων, χρειάζεται να μικρύνει κατά 10 εκ. στην αντίστοιχη διάσταση για να μην εισχωρήσει στην πρασιά.
Το ερώτημα που προκύπτει είναι εάν μπορούμε να προχωρήσουμε, με την άδεια ως έχει, στην κατασκευή του κτιρίου μειωμένου κατά τα 10 εκ. εφόσον οι διαστάσεις τόσο του κτιρίου όσο και του οικοπέδου είναι εντός των αποδεκτών αποκλίσεων ή εάν χρειάζεται κάποια ενέργεια ενημέρωσης προτού κληθεί ο ελεγκτής δόμησης για αρχικό έλεγχο και τι θα αφορούσε αυτή;

Η παρ. 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:*

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ. 3β) του διαγράμματος κάλυψης,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.»

Η γνώμη μας είναι ότι η καλύτερη λύση θα ήταν η αναθεώρηση της άδειας, λόγω αλλαγής του οικοπέδου και απομείωσης του κτίσματος για να μην είναι εντός της πρασιάς, ώστε να είναι όλα σύννομα. Εάν, δεν δύναται να γίνει, λόγω του ότι έχει γίνει σκυροδέτηση, τότε θα πρέπει να προηγηθεί ενημέρωση, βάσει των περιπτώσεων γ και δ της παρ. 10 του άρθρου 42 του ν.4495/2017, του αιτήματος για έλεγχο δόμησης. Οι περιπτώσεις γ και δ θέτουν μόνο τον περιορισμό της μη παραβίασης κοινόχρηστων χώρων.

2771. Έχω να ρυθμίσω ισόγειο κατάστημα σε μεγάλο εμπορικό κέντρο. Στο φάκελο της αδείας υπάρχουν τα εξής σχέδια: Τοπογραφικό, Κατόψεις όλων των ορόφων, Όλες οι όψεις, Τεύχος και σχέδια στατικών. Λείπουν δηλαδή το διάγραμμα κάλυψης και τομή. Εγώ πρακτικά συγκρίνω την επιφάνεια του καταστήματος με την κάτοψη της αδείας και το ύψος του με τις όψεις. Στην ουσία, δεν έχει αλλάξει το περίγραμμα παρά μόνο δηλώνω ένα πατάρι που έχουν κατασκευάσει. Διάγραμμα κάλυψης και τομή θα κάνω καινούρια έτσι κι αλλιώς μόνο για την ιδιοκτησία μου. Είναι πρόβλημα που δεν έχω το διάγραμμα και την τομή της άδειας; Πρακτικά αποκλείεται να γίνει ανασύσταση φακέλου για όλο το εμπορικό.
Καταλαβαίνω ότι όταν θα χρειαστεί να κάνει ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θα αντιμετωπίσει πρόβλημα. Αλλά τώρα για το Ν. 4495/17 είμαι εντάξει με το να μην τα έχω;

Η γνώμη μας είναι πως πρώτα πρέπει να γίνει ανασύσταση, ώστε να μπουν στον φάκελο το διάγραμμα κάλυψης και η τομή, πριν γίνει η τακτοποίηση.

2772. Για ακίνητο είχε γίνει υπαγωγή στο Ν.3843/10 χωρίς να γίνει περαίωση μιας σοφίτας και 2 η/χ. Όμως ο ένας από τους 2 η/χ δεν έκλεισε εξ' ολοκλήρου ενώ παράλληλα έχουμε υπέρβαση ύψους στη σοφίτα. Άρα θα κάνω υπαγωγή (αν γίνεται) με συμψηφισμό προστίμων μιας και ούτως ή άλλως ούτε έχει κλείσει ο ένας Η/Χ αλλά και επιπλέον έχω και υπέρβαση ύψους > 5%.
Δεδομένου ότι υπάρχει και η εγκύκλιος 31-05-2019 που αναφέρει:
«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»
Θέτω τα εξής ερωτήματα:
1ο ερώτημα : μπορεί να θεωρηθεί ο χώρος κάτω από τη στέγη σοφίτα ή πατάρι (λαμβάνοντας τους ορισμούς του ΝΟΚ όπως αυτός έχει τροποποιηθεί) ώστε να μην προσμετρήσω τους περιμετρικούς τοίχους στην υπέρβαση δόμησης για τον έλεγχο της κατηγορίας; Ο χώρος αυτός στην τομή της άδειας ήταν κενός χώρος άνωθεν της στάθμης του ισογείου κάτω από την επικλινή στέγη (η οποία σήμερα έχει επιπρόσθετα υπερυψωθεί στη μια άκρη της) ενώ παράλληλα έχει δημιουργηθεί οροφή σε ύψος 2,70 στη στάθμη ισογείου και υπάρχει πρόσβαση στο χώρο αυτό άνωθεν του ισογείου που αποτελεί χώρο κύριας χρήσης (κουζίνα) από τον Α όροφο αποκλειστικά μέσω του εσωτερικού κλιμακοστάσιου της μεζονέτας. Να λάβετε υπόψιν σας ότι ΔΕΝ έχει τηρηθεί η τομή της άδειας ήτοι έχουμε υπέρβαση/υπερύψωση στην άκρη της στέγης με αποτέλεσμα αντί ύψους 1,70μ καθαρό να έχω πραγματικά 2,20μ.
2ο ερώτημα : Η υπέρβαση για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 συμπεριλαμβάνει τους παραπάνω χώρους (σοφίτα & Η/Χ) δεδομένου ότι έχω ταυτόχρονα και υπέρβαση ύψους. Μήπως δεν θεωρείται πια λόγω της υπέρβασης ύψους εντός περιγράμματος του κτηρίου (όπως αναφέρει η εγκύκλιος) διότι το "εντός περιγράμματος" ερμηνεύεται ως "εντός νομίμου όγκου";
3ο ερώτημα : μπορώ να χρησιμοποιήσω για την κατηγορία 4 το όριο των 50 τ.μ. που αναφέρεται στην τροποποίηση του Ν.4759/20 και συγκεκριμένα στην παράγραφο δγ) στην οποία αναφέρεται «δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση».
4ο ερώτημα : Η υπέρβαση του ύψους ελέγχεται με βάση το επιτρεπόμενο της περιοχής. Λαμβάνεται όμως σε αυτή την περίπτωση (για τον έλεγχο του 20% αναφέρομαι της κατηγορίας 4) το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Αρχικά, επιτρέπεται να γίνει συμψηφισμός εφόσον οι χώροι ενταχθούν στο ν.4495/2017.

1. Η γνώμη μας είναι ότι δεν αποτελεί ούτε πατάρι ούτε σοφίτα ο συγκεκριμένος χώρος αλλά επέκταση του ορόφου.

2. Ο έλεγχος για την Κατηγορία 4 θα συμπεριλαμβάνει και το εμβαδόν του συγκεκριμένου χώρου.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό διότι δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

3. Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4. Όχι δεν λαμβάνεται το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας για το ύψος. Είναι παράλογο.

2773. Σε οικοδομή με σύσταση αρκετών οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά όροφο, προβλεπόταν στον τελευταίο όροφο κατασκευή οριζόντιας ιδιοκτησίας εμβαδού 59,10μ2 με ύψος ορόφου 3.00μ, με επικάλυψη οριζόντιας πλάκας από οπλισμένο σκυρόδεμα και πάνω από αυτή δίκλινη στέγη με μέγιστο ύψος 1,5μ. (Τελικό υψόμετρο 7.5μ = μέγιστο επιτρεπόμενο).
Στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με επικάλυψη δίκλινης πλάκας από σκυρόδεμα με ύψος από 3,00μ έως μέγιστο 4,80μ με υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κατά 0,30.

Εσωτερικά κατασκευάστηκε ανοικτός εξώστης (πατάρι) εμβαδού 11,89μ2 σε στάθμη +2,30 από το δάπεδο της ιδιοκτησίας, και σοφίτα εμβαδού 19,47μ2 σε συνέχεια του παταριού και στην ίδια στάθμη με αυτό.
Το ποσοστό του παταριού είναι 20,12% και της σοφίτας 32,9% της υποκείμενης επιφάνειας.
Για την ένταξη των αυθαιρεσιών στο Ν4495/17, θα απαιτηθεί συναίνεση και των υπολοίπων συνιδιοκτητών επειδή πλέον το διαμέρισμα καταλαμβάνει και τον χώρο - όγκο της υπερκείμενης στέγης, η οποία θεωρούνταν κοινόχρηστος χώρος;
Θεωρείται ότι η υπέρβαση ύψους της ιδιοκτησίας είναι 1,8μ (=4,8-3,0) ή 0,3μ (=4,8-3,0-1,5);
Οι παραβάσεις που θα δηλωθούν, πρέπει να είναι:
1. Υπέρβαση Ύψους των 60,0μ2 χωρίς Υπέρβαση Δόμησης κατά 0,3μ (=4,8-3,0-1,5), συγκρινόμενο για τον συντελεστή υπέρβασης με τα 3.0μ, με τα 4,5μ (=3,0+1,5) ή με τα 0,10μ=7,5μ[μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος]*1,28%{ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο];
2. Κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι) εμβαδού 19,47μ2 με προϋπολογισμό;
3. Κατασκευή Σοφίτας εμβαδού 19,47μ2 με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή;
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας η υπέρβαση δόμησης της σοφίτας δεν θα υπολογιστεί ενώ η υπέρβαση ύψους των 0,30μ θα συγκριθεί με τα 4,5μ (=3,0+1,5) ή με τα 0,10μ=7,5μ[μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος]*1,28%{ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο];

Όσο αφορά την αίτηση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χωρίς την απαίτηση συναίνεσης βάσει της παραγράφου 5-α του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Σχετικά, με το ιδιοκτησιακό – νομικό σκέλος και την τροποποίηση της σύστασης, λόγω του ότι η στέγη είναι κοινόχρηστος χώρος, θα πρέπει να το συζητήσετε με το νομικό του πελάτη σας. Απαιτείται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών για την τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Σχετικά με το ύψος, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

• Για την επιφάνεια όπου το ύψος δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

• Για την επιφάνεια όπου το ύψος ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Ο υπολογισμός του συντελεστή υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη [ύψος που υπερβαίνει το (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο ύψος στέγης) / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής + μέγιστο ύψος στέγης)]. Για το ύψος δεν λαμβάνεται το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Είναι παράλογο.

Το πρόστιμο για το πατάρι και για τη σοφίτα θα υπολογιστεί με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.30

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας δεν θα προσμετρηθεί το εμβαδόν του παταριού και της σοφίτας εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου. Διαφορετικά θα υπολογιστεί η επιφάνειά τους που προσαυξάνει το ΣΔ βάσει του ΝΟΚ.

2774. Η ερώτησή μου αφορά δήλωση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών σε οριζόντια ιδιοκτησία (κατοικία), που αρχικά υποβλήθηκε με το Ν4014/11, μεταφέρθηκε και ολοκληρώθηκε με το Ν4178/13. Στην αρχική δήλωση του 4014/11, οι αυθαιρεσίας δηλώθηκαν ως προς την τρωτότητα με «Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Κατηγορία 1». Το Δελτίο Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που συντάχθηκε και υποβλήθηκε τελικά στην μεταφερμένη δήλωση του Ν4178/13, αφορούσε το σύνολο της οικοδομής και την κατέταξε στην υψηλή (Υ) κατηγορία. Οι αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιήθηκαν αφορούσαν παραβάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.
Προκειμένου να συνταχθεί η ταυτότητα κτηρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα πρέπει να υπαχθεί η δήλωση του Ν4178/13 στον Ν4495/17, για να υποβληθεί τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού;
Ή ποια άλλη διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί;

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*».

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο ν.4495/2017 αλλά υποχρεούνται βάσει των διατάξεων του ν.4178/2013 στη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας, ο μηχανικός υποχρεούται μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών του ν.4178/13 να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων στοιχείων στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας. Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

Επομένως, για περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Δεν είναι απαραίτητο να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017 για την ολοκλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

2775. Επανέρχομαι στην Ε/Α 2716. Οι παραβάσεις που αναφέρετε στην απάντησή σας (έλεγχος σχεδίων οριζόντιας ιδιοκτησίας για επεκτάσεις σε κοινόχρηστους ή σε όμορη ιδιοκτησία κ.λπ) είναι υποχρέωση του μηχανικού να διερευνηθούν. Αυτή η διερεύνηση γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομίας και την αυτοψία του μηχανικού. Θεωρώ ότι οποιαδήποτε αναφορά του μηχανικού στα σχέδια της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας γίνεται μόνο αν αυτά αποτελούν αποδεικτικό παλαιότητας της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης. Επίσης, υποχρέωση του μηχανικού είναι να ελέγξει αν η ιδιοκτησία που τακτοποιεί ανήκει στον εντολέα, ελέγχοντας του τίτλους ιδιοκτησίας (συμβόλαιο αγοράς, αποδοχή κληρονομιάς κ.λπ) που του προσκομίζονται. Αφορμή για την επαναφορά μου στο θέμα, αποτελεί το γεγονός ότι το τελευταίο χρονικό διάστημα έχουν πυκνώσει οι περιπτώσεις δικαιοπραξιών όπου οι συμβολαιογράφοι θεωρούν υποχρέωση του μηχανικού τον έλεγχο των σχεδίων της σύστασης για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης, απαιτούν να γίνεται αναφορά στην τεχνική έκθεση του μηχανικού για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που αναφέρεται στο συμβόλαιο ή στην σύσταση, απαιτούν να γίνεται αναφορά στην τεχνική έκθεση ότι η υπάρχουσα κατάσταση της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με τα σχέδια της σύστασης (ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παραβάσεις στο περίγραμμα της ιδιοκτησίας) κ.λπ. Φυσικά, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να αξιολογήσουν ποιες είναι και ποιες δεν είναι οι αρμοδιότητες του κάθε εμπλεκόμενου μέρους με αποτέλεσμα να δημιουργούνται προστριβές και καθυστερήσεις. Απορρέει από τις διατάξεις του ν.4495/2017 και των σχετικών εγκυκλίων η υποχρεωτικότητα των ελέγχων αυτών; Μήπως πρέπει να εκδοθεί από το ΤΕΕ κάποια έγγραφη οδηγία που να ξεκαθαρίζει το τοπίο;

Υπάρχουν περιπτώσεις που η σύσταση δεν έχει γίνει με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας. Επίσης, διαβάζοντας μόνο το συμβόλαιο δεν μπορεί να διαπιστώσει κάποιος εάν μια αυθαίρετη επέκταση ενός διαμερίσματος που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία είναι σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο ή εντός άλλης ιδιοκτησίας. Για αυτό δώσαμε την συγκεκριμένη απάντηση στην Ε/Α 2716.

Ούτε από το ν.4495/2017 ούτε από κάποια Εγκύκλιο προκύπτει η παραπάνω υποχρέωση αλλά κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να γίνεται ο έλεγχος με βάση τα σχέδια της σύστασης ώστε να αποφύγει ο μηχανικός τυχόν νομικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν. Υποθέστε ότι τακτοποιείτε έναν χώρο όπου με βάση τη σύσταση ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη και αυτός να στραφεί νομικά εναντίον σας.

Τέλος, δεν θεωρούμε παράλογο τα όσα αναφέρετε ότι ζητούν οι συμβολαιογράφοι. Ο μόνος που μπορεί να ελέγξει εάν υπάρχει επέκταση σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο ή εντός άλλης ιδιοκτησία είναι ο μηχανικός.

2776. Επανέρχομαι στην Ε/Α 2737. Αν θεωρήσουμε ότι οι αποκλίσεις μίας αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας μέχρι 2% οι οποίες δεν λαμβάνονται υπόψη και δίνεται βεβαίωση μηχανικού, μπορεί να είναι εις βάρος ή εις όφελος όμορης ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου πολυκατοικίας - πράγμα πολύ συνηθισμένο σε πολυκατοικίες με πολλά διαμερίσματα στον όροφο - τότε αποκλίσεις στο περίγραμμα οριζόντιας ιδιοκτησίας έως 5% (και στην επιφάνεια έως 5%) εις βάρος ή εις όφελος όμορης ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου πολυκατοικίας, μπορούν να τακτοποιούνται με παράβαση κατηγορίας 3 και όχι σαν Διαφορετική Διαμερισμάτωση. Παρακαλώ για την άποψή σας.

Η γνώμη μας είναι ότι οι αποκλίσεις που αναφέρετε στο ερώτημά σας, οι οποίες είναι μεγαλύτερες του 2%, θα πρέπει να τακτοποιούνται ως διαφορετική διαμερισμάτωση και όχι ως Κατηγορία 3.

2777. Η μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία δώματος κατασκευάστηκε από την ανέγερση της οικοδομής σε διαφορετική θέση καταλαμβάνοντας τμήμα της κοινόχρηστης / κοινόκτητης ταράτσας.
Απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών για την υπαγωγή;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2767. Εάν, υπάρχει έστω και μια μικρή επικάλυψη της τωρινής θέσης με αυτή της εγκεκριμένης, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει τακτοποίηση χωρίς να απαιτείται συναίνεση. Διαφορετικά, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 και απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

2778. Έχω μία διώροφη οικοδομή που αποτελείται από μία κατοικία στο ισόγειο και μία δεύτερη κατοικία στον πρώτο όροφο. Δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Υπάρχουν αυθαιρεσίες και στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο. Μπορώ να κάνω δύο δηλώσεις του ν. 4495/2017 μία για κάθε όροφο ή είναι υποχρεωτικό να γίνει μία δήλωση για ολόκληρη την οικοδομή.

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση θα γίνει μία τακτοποίηση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές εντός του ακινήτου.

2779. Υπάρχει ένα διαμέρισμα Α' ορόφου (190τμ οριζόντια ιδιοκτησία) με Χώρο αποκλειστικής χρήσης στην πυλωτή (90τμ) (κλειστός χώρος θέσεων στάθμευσης σύμφωνα με την οικοδομική άδεια).
Έχει γίνει τακτοποίηση στο διαμέρισμα στον Ν.3843/10 σε χώρο Η/Χ (περαιωμένη).
Επίσης έχει γίνει τακτοποίηση στην πυλωτή στον Ν.3843/10 για αλλαγή χρήσης από Β.Χ σε Χώρο κύριας χρήσης κατοικίας με περαιωμένη τη διαδικασία αλλά για τετραγωνικά 80 αντί 90 που είναι σήμερα.
Ο χώρος κύριας χρήσης στην πυλωτή δεν επικοινωνεί εσωτερικά με το διαμέρισμα του Α' ορόφου, όμως συμβολαιογραφικά είναι "παρακολούθημα".
Επειδή η υπέρβαση δόμησης συνολικά στο διαμέρισμα και στον Χώρο αποκλειστικής χρήσης (χώρος κύριας χρήσης πλέον στην πυλωτή) ξεπερνά το 40% (κατηγορία 5) εάν ξαναυπολογιστούν όλα τα μεγέθη (οι επεκτάσεις 10τμ στην πυλωτή και οι τακτοποιήσεις του Ν.3843/10), θα ήθελα να ρωτήσω εάν δύναται να υπαχθεί στον Ν.4495/17 στην "κατηγορία 4" χωρίς να υπολογιστεί στην "υπέρβαση δόμησης" ο χώρος αποκλειστικής χρήσης λόγω των επιπλέον αυθαιρεσιών που υπάρχουν στο "παρακολούθημα".

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω λανθασμένης δήλωσης του χώρου της Pilotis, θα πρέπει να ενταχθεί ξανά όλος ο χώρος, με συμψηφισμό του προστίμου του ν.3843/2010, στο ν. 4495/2017. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ένταξη στην Κατηγορία 5 κάτι το οποίο είναι αδύνατο σήμερα εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Το να γίνει υπαγωγή μόνο της επιφάνειας των 10 τ.μ. δεν το θεωρούμε ορθό. Σε κάθε περίπτωση ο χώρος της Pilotis θα πρέπει να προσμετρήσει για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, είτε γίνει συμψηφισμός είτε όχι, διότι αποτελεί αυτοτελή χώρο.

2780. Για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών σε πενταόροφη οικοδομή με οικοδομικές άδειες των ετών 1960 και 1964 αντιμετωπίζω τα παρακάτω θέματα:
Στο Ισόγειο Κατάστημα με οικοδομική άδεια του έτους 1960 υπήρχε πατάρι επιφάνειας 57,10τ.μ με πρόσβαση εσωτερικά από το Κατάστημα μέσω κλίμακας.

Το ίδιο έτος (1960):
• κατασκευάσθηκε επιπλέον τμήμα παταριού (βοηθητικός χώρος-Αποθήκη) με επιφάνεια 42,90τ.μ (1,28τ.μ + 2,98τ.μ + 38,64τ.μ) το οποίο δηλώθηκε στα Φύλλα Καταγραφής Φ.Κ3, Φ.Κ.9 και Φ.Κ10 της Δήλωσης Υπαγωγής σαν Υ.Δ (Υπέρβαση Δόμησης) κύριων χώρων, εφόσον σε στάθμη εκτός Υπογείου και Ισογείου δεν μπορεί να υπάρχει υπέρβαση Δόμησης βοηθητικού χώρου (Αποθήκη) με μειωτικό συντελεστή,
• καταργήθηκε η κλίμακα της επικοινωνίας όλου του παταριού (Αποθήκη) με το Κατάστημα και η πρόσβαση έγινε από το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Η χρήση του Ημιώροφου από τότε έως και σήμερα παραμένει ενιαίος βοηθητικός χώρος (Αποθήκη) με συνολική επιφάνεια 100,00τ.μ (57,10τ.μ + 42,90τ.μ = 100,00τ.μ).
Παρακαλώ όπως μου διευκρινίσετε εάν:
α) Το τμήμα της επιφάνειας (57,10τ.μ) του βοηθητικού χώρου (Αποθήκης), το οποίο στην αρχική οικοδομική άδεια ήταν πατάρι, θα πρέπει να δηλωθεί σαν Υ.Δ (Υπέρβαση Δόμησης) κύριων χώρων σε νέο Φ.Κ (Φύλλο Καταγραφής) η εφόσον ήταν και παραμένει βοηθητικός χώρος δεν απαιτείται; και
β) το κεντρικό κλιμακοστάσιο στην στάθμη του Ημιώροφου με επιφάνεια 11,60τ.μ, το οποίο φαίνεται στην κάτοψη παταριού της αρχικής αδείας ότι δεν είχε επικοινωνία με το πατάρι, ενώ δημιουργήθηκε πρόσβαση από αυτό προς την Αποθήκη, θα πρέπει να δηλωθεί σαν Υ.Δ ή εφόσον φαινόταν στην κάτοψη δεν απαιτείται να δηλωθεί ως τέτοια;

Α. Θα τον θεωρήσετε ως νόμιμο χώρο. Δεν χρειάζεται να γίνει υπαγωγή.

Β. Εφόσον φαινόταν στην εγκεκριμένη κάτοψη δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως αυθαίρετο. Η γνώμη μας είναι από την στιγμή που έχετε στην δήλωσή σας μια λοιπή παράβαση, να εντάξετε σε αυτήν και την διάνοιξη της πόρτας από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο προς το πατάρι – ημιώροφο.

2781. Θα ήθελα την άποψή σας για τις παρακάτω περιπτώσεις:
Α. Αποθήκη που κατατάσσεται στην Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17 και δηλώνεται σε φύλλο καταγραφής επιλέγοντας Κατηγορία 3
Β. Αποθήκη που κατατάσσεται στην Κατηγορία 3 αλλά λόγω τις ύπαρξης και άλλων λοιπών παραβάσεων δηλώνεται σε ενιαίο φύλλο καταγραφής (μικρές και λοιπές παραβάσεις) επιλέγοντας πλέον Κατηγορία 4
Γ. Στέγαστρο που στεγάζει εξώστη ή τμήμα ισογείου χώρου και το οποίο είναι σε επαφή με το κτήριο.
Δ. Στέγαστρο (κιόσκι) στον περιβάλλοντα χώρο χωρίς να εφάπτεται σε κάποιο κτήριο
Ε. Αποθήκη για φύλαξη γεωργικών εργαλείων σε γήπεδο όπου υφίσταται κατοικία
Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου ή τίποτε από τα δύο και με βάση ποιο σκεπτικό;

Μελέτη Στατικής Επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των Κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ).

Α. Λόγω Κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Β. Λόγω Κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Γ. Το στέγαστρο που στεγάζει εξώστη θα πρέπει να ελεγχθεί με βάση τις διατάξεις του νόμου εάν απαιτεί ΜΣΕ ή απαλλάσσεται και θα συνταχθεί τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Ο έλεγχος αφορά όλο το κτίριο προφανώς.

Το στέγαστρο σε τμήμα του ισογείου εάν είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή εντάσσεται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Εάν είναι στατικά εξαρτημένη κατασκευή ισχύει ότι και για το στέγαστρο που στεγάζει εξώστη.

Δ. Τα στέγαστρα – υπόστεγα εντάσσονται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Ε. Οι αγροτικές αποθήκες εντάσσονται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

2782. Σε οικόπεδο υφίσταται μία παλιά κατοικία Α (έτος κατασκευής 1970) και μία νέα κατοικία Β (έτος κατασκευής 1990). Στην κατοικία Α καταγράφηκε προσθήκη κατ' επέκταση και καταχωρείται σε φύλλο καταγραφής με Κατηγορία 1. Η κατοικία Β έχει μικροδιαφορές στις πλευρικές διαστάσεις (έως 2% των πλευρικών διαστάσεων της Ο.Α.) και επιπρόσθετα μικρές και λοιπές παραβάσεις (στέγαστρα, κλίμακες, αλλαγή ανοιγμάτων, κ.λ.π.) που κατατάσσονται συνολικά στις λοιπές παραβάσεις
Α. Για την κατοικία Β σχεδιάζω κάτοψη με τις σωστές πλευρικές διαστάσεις και σε παρένθεση βάζω τις θεωρητικές βάσει Ο.Α. διαστάσεις), ενώ στα σχόλια αναφέρω ότι οι διαφορές των πλευρικών διαστάσεων δεν λήφθηκαν υπόψη λόγω ότι αυτές βρίσκονται εντός αποδεκτής απόκλισης. Σωστά;
Β. Οι μόνες αυθαιρεσίες για το κτήριο Β είναι οι λοιπές παραβάσεις οι οποίες δηλώνονται σε φύλλο καταγραφής επιλέγοντας Κατηγορία 4. Σωστά;
Γ. Ενώ για το κτήριο Α (κατηγορία 1), καθώς και για το κτήριο Β (λοιπές παραβάσεις) τα δικαιολογητικά είναι συγκεκριμένα (π.χ. κάτοψη, τεχνική έκθεση, κ,λ.π.), ο συνδυασμός των αυθαιρεσιών δημιουργεί επιπλέον δικαιολογητικά (τομές, διάγραμμα κάλυψης). Τι υποβάλλω τελικά;

Α. Θα μπορούσατε να αναγράψετε μόνο τις διαστάσεις της άδειας. Αλλά και ο τρόπος που αναφέρετε στο ερώτημά σας, δεν θεωρούμε ότι είναι λανθασμένος.

Β. Σωστά από την στιγμή που υπάρχει άδεια.

Γ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2309.

2783. Σύμφωνα με τη Νομοθεσία οι μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 μπορούν να συνδυαστούν με τις λοιπές παραβάσεις, προκειμένου να συνταχθεί ένας ενιαίος προϋπολογισμός
Α. Η μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη θέση (κατηγορία 3) συνδυάζεται με τις λοιπές παραβάσεις ή πρέπει να καταγραφεί σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής; Ο Νόμος και η Εκγ 2/19 δεν εξαιρούν καμία αυθαιρεσία της Κατηγορίας 3 από τη δυνατότητα συνδυασμού αυτών με τις λοιπές παραβάσεις.
Β. Πρακτικά πως συμμετέχουν κάποιες από τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 (π.χ. αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και μετακίνηση αυτών, μετακίνηση κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση, κ.λ.π.) στον προϋπολογισμό; Μήπως γίνεται μόνο περιγραφικά στην τεχνική έκθεση χωρίς χρηματικό καταλογισμό;

Α. Θα πρέπει να δηλωθεί ξεχωριστά σε άλλο φύλλο καταγραφής και να επιλεγεί η Κατηγορία 3.

Β. Θα υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό οι εργασίες που απαιτούνται για να πραγματοποιηθούν.

2784. Νέο άνοιγμα σε τυφλή όψη κτηρίου εντός σχεδίου που εφάπτεται στο πλάγιο όριο (στο σύνορο με το γείτονα) δηλώνεται ως λοιπή παράβαση;

Ναι.

2785. Σε κτήριο με άδεια του 1978 (πριν το νόμο γκαράζ), στην εγκεκριμένη κάτοψη πυλωτής δεν έχει σχεδιασθεί καμία θέση στάθμευσης ούτε αναγράφεται επί του σχεδίου ότι είναι χώρος γκαράζ. Στην σύσταση προσαρτήθηκε κάτοψη με πρόβλεψη ανοικτών θέσεων στάθμευσης. Οι ως άνω θέσεις στάθμευσης που δεν ήταν υποχρεωτικές και δεν εντάσσονται στην διαφορετική χωροθέτηση του άρθρου 100 παράγραφος 9, χρειάζονται τακτοποίηση ή μπορούν να θεωρηθούν νομίμως υφιστάμενες;

Εάν καταλαβαίνουμε σωστά το ερώτημά σας, δεν απαιτείται τακτοποίηση επειδή στην εγκεκριμένη κάτοψη της πυλωτής δεν φαίνονται ανοιχτές θέσεις στάθμευσης, καθότι δεν υπήρχε αυτή η υποχρέωση κατά το χρόνο έκδοσής της, αλλά στην πράξη σταθμεύουν αυτοκίνητα. Παρόλο, που στη σύσταση γίνεται πρόβλεψη ανοιχτών θέσεων στάθμευσης.

2786. Σε οικόπεδο εντός οικισμού είχε ανεγερθεί ισόγειος οικοδομή κατοικίας, με Άδεια της Ελληνικής Αστυνομίας, με τίτλο «Άδεια ανεγέρσεως ισογείου οικοδομής» (με κοινοποίηση της στην Δ.Τ.Υ. του Νομού), την 06/07/1968. Στην οικοδομή έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη Α ορόφου, χτίζοντας περιμετρικούς πέτρινους τοίχους, κατά παράβαση μεταγενέστερης οικ. αδείας της Πολεοδομίας για την οικοδομή, «Επισκευή της κατοικίας για λόγους χρήσεως και υγιεινής», το 1998.

Η επιφάνεια της αυθαίρετης προσθήκης είναι 40μ2, μικρότερη των 50μ2.
Η υπέρβαση του ύψους της αρχικής ισογείου οικοδομής είναι 2,20μ, με συνολικό ύψος 7,00μ, δηλ. μικρότερο του επιτρεπόμενου 7,50+1,50 (στέγη) = 9,00μ
Έχει γίνει δήλωση αυθαιρέτου με το ν. 4178/13 πλήρως εξοφλημένη, σε κατάσταση «Οριστικής Υπαγωγής».
Στο φύλλο καταγραφής της αυθαίρετης προσθήκης (καθ΄ ύψος) 40μ2 έχουμε καταχωρήσει και Υπέρβαση καθ΄ ύψος >20% του επιτρεπόμενου (2,20/9,00=0,24), υπέρβαση ύψους 220εκ., στην «Κατηγορία 5».
Θέλουμε να μεταφέρουμε τη δήλωση στο ν. 4495/17 με σκοπό να αλλάξουμε την «Κατηγορία 5» σε «Κατηγορία 4», δεδομένου ότι η επιφάνεια των αυθαιρέτων δεν ξεπερνά τα 50μ2, (περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 του άρθρου 80 του ν. 4759/20, που τροποποιεί το άρθρο 96 του ν. 4495/17, «αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση»).
Υπάρχει άλλη προϋπόθεση, όσον αφορά άλλες παραβάσεις (δηλ. πλαγίων αποστάσεων, ο.γ. σε προκήπιο, ύψους) της αυθαίρετης κατασκευής, για την αλλαγή της κατηγορίας της από 5 σε 4 στον ν. 4495/17;
Επίσης με την μεταφορά στον ν. 4495/17, στο φύλλο καταγραφής της αυθαίρετης προσθήκης, καθ΄ ύψος, 40μ2, νομίζω, ότι πρέπει να δηλώσουμε, «χωρίς υπέρβαση ύψους» και την υπερύψωση (υπέρβαση ύψους) κατά 2,20μ της αρχικής οικοδομής (για την δημιουργία του ορόφου με λιθοδομή) να την υπολογίσουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι το συνολικό ύψος της οικοδομής (7,00μ) δεν ξεπερνά το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (9.00μ).

Οι πλάγιες αποστάσεις δεν ελέγχονται για την επιλογή της Κατηγορίας 4. Η παραβίαση προκηπίου ελέγχεται και θα πρέπει να είναι μικρότερη των 20 εκατοστών. Το ύψος ελέγχεται μόνο την περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, κάτι που για την περίπτωσή σας δεν ισχύει.

Στο Φ.Κ. του ν. 4495/2017 για την αυθαίρετη προσθήκη δεν θα επιλέξετε το «μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» στο πεδίο «υπέρβαση δόμησης» αλλά το ποσοστό υπέρβαση δόμησης που προκύπτει για τον υπολογισμό του προστίμου. Επίσης, θα χρεωθούν και οι λοιπές παραβάσεις που προκύπτουν από τον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους, που δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2787. Σε ισόγειο οικοδομής υφίστανται 3 καταστήματα που ανήκουν σε 3 ιδιοκτήτες. Ακριβώς από κάτω υπήρχε ένας ενιαίος υπόγειος χώρος μη προσβάσιμος (κατά την Ο.Α.) από τα καταστήματα που ανήκε αναλογικά στους 3 ιδιοκτήτες των καταστημάτων. Έγινε αυθαίρετη διαμερισμάτωση του υπογείου ώστε κάτω από κάθε κατάστημα να υπάρχει διακεκριμένος χώρος υπογείου το οποίο συνενώθηκε με το αντίστοιχο κατάστημα με οπή στο δάπεδο και κλίμακα. Τι είδους παράβαση (εκτός από την διαμερισμάτωση του υπογείου) συνιστά αυτή η συνένωση;

Ας προστεθεί και μια λοιπή παράβαση για τη διάνοιξη της οπής και της σκάλας.

2788. Η μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία Δώματος ανεγέρθηκε εκ κατασκευής σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στην εγκεκριμένη Κάτοψη της Οικοδομική Άδειας (προ 1975), αλλά με μικρό κοινό τόπο, επεκτεινόμενη τόσο σε τμήμα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, όσο και σε τμήμα της κοινόχρηστης / κοινόκτητης ταράτσας.
1. Είναι δυνατή η υπαγωγή στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών βάσει της παρ.5α του άρθρου 98 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει;
2. Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση της Πράξης Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών, βάσει της παρ.7 του άρθρου 98, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, αφού έχει παρέλθει χρονικό διάστημα άνω των 10 ετών από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την εφαρμογή του Ν.4495/17 χωρίς να έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση ή θα έπρεπε η αυθαιρεσία να βρίσκεται εντός νόμιμου όγκου του κτηρίου;

1. Η γνώμη μας είναι ότι δύναται, λόγω κοινού τόπου της πραγματικής θέσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας με την εγκεκριμένη, να γίνει υπαγωγή βάσει της παρ. $5^{α}$ του άρθρου 98, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών.

2. Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται, λόγω του ότι η αυθαιρεσία δεν βρίσκεται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου, να γίνει μονομερής τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών βάσει της παρ. 7 του άρθρου 98, αλλά απαιτείται βάσει της παρ. 9 ποσοστό άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών.

2789. Σε οριστική δήλωση του Ν.4178/2013 που αναλαμβάνουμε από άλλο μηχανικό προκειμένου να κάνουμε νέα ρύθμιση στο Ν.4495/2017, είμαστε υποχρεωμένοι σε επανεξέταση και επανέλεγχο της οριστικής δήλωσης του προηγούμενου μηχανικού;

Έχουμε επαναλάβει πολλές φορές ότι για ένα ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση του ν.4178/2013 ή του ν.4495/2017. Επομένως, θα ζητήσετε μεταφορά της δήλωσης στο όνομά σας ώστε να αλλάξετε ότι απαιτείται.

2790. Η απάντησή σας στην Ε.2735 είναι λανθασμένη αφού το σύστημα του ΤΕΕ από 31.03.2022 επιτρέπει την υπαγωγή στην Κατ.5 των δηλώσεων που μεταφέρονται στο Ν.4495/17, σύμφωνα με το άρθρο 90 Ν.4915/2022 : «Δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 σε αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις σε δηλώσεις που μεταφέρονται από το Ν. 4014/2011 ή τον Ν. 4178/2013»

Έχετε δίκαιο. Ήδη έχει διορθωθεί η Ε/Α 2735.

Το άρθρο 90 του ν.4915/2022 αναφέρει ότι:

«1. *Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 (Α' 167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:*

α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α' 94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και

ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός των ετών 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β'στ' της παρ. 3 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος,

στ. περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174), οι οποίες μεταφέρονται στον ν.4495/2017.

Ακίνητα των περ. α'δ' της παρ. 1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

2791. Ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί στον Ν.4014/2011 και για το οποίο θα γίνει συμβολαιογραφική πράξη και επομένως ταυτότητα κτηρίου, έχει υποχρέωση μεταφοράς της δήλωσης σε μεταγενέστερο νόμο; Αν ναι, βάσει ποιας νομοθεσίας προκύπτει η υποχρέωση;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2495.

2792. Πρόκειται για κατοικία με οικ. Άδεια του 1996 βάση της οποίας έχω διώροφη οικοδομή όπου το ισόγειο είναι αποθήκη και ο όροφος κατοικία. Κατόπιν αυτοψίας η πλάκα οροφής του ισογείου βρίσκεται κατά 1 μ.

ψηλότερα (όλη η οικοδομή έχει θεμελιωθεί κατά 1 μ. ψηλότερα) και τμήμα του έχει μετατραπεί σε αυτοτελή κατοικία. Στον όροφο η μόνη αυθαιρεσία που υφίσταται είναι ότι έκλεισε ο Η/Χ. Επίσης όλη η οικοδομή έχει μια μικρή στροφή σε σχέση με τη οικ. Άδεια. Όσο αφορά το συνολικό ύψος της οικοδομής υπάρχει υπέρβαση κατά 20εκ. χωρίς όμως να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής ύψος. Στον περιβάλλοντα χώρο υφίστανται δύο ισόγειες αποθήκες και δύο ανοιχτοί Η/Χ.

1. Η αλλαγή χρήσης του ισογείου θα υπολογιστεί με αναλυτικό;

2. Το κλείσιμο του Η/Χ στον όροφο με ΥΔ;

3. Το γεγονός ότι θεμελιώθηκε ποιο ψηλά με ποιον τρόπο θα υπολογιστεί;

4. Η υπέρβαση ύψους της οικοδομής με αναλυτικό;

5. Η στροφή στης οικοδομής (σε νόμιμη θέση) εντάσσεται στην Κατ.3; Θα πρέπει τα τ.μ. που βρίσκονται εκτός νόμιμου περιγράμματος να χρεωθούν επιπλέον με ΥΔ; Ο προβληματισμός μου είναι ότι το περίγραμμα της οικοδομής του ισογείου είναι όπως της οικ. άδειας, αλλά του ορόφου λόγο του Η/Χ που έκλεισε διαφοροποιείτε . Επίσης με προβληματίζει και η υπερύψωση της θεμελίωσης, λόγο του ότι στην Κατ. 3 αναφέρεται σε στάθμη εδάφους. Πως θα πρέπει τελικά να υπολογιστεί η παράβαση αυτή;

6. Για τις δύο αποθήκες στον περιβάλλοντα χώρο η μια θα πάει με μειωτικό 0,5 και η άλλη κανονικά γιατί και οι δύο μαζί ξεπερνάνε τα 50 τ.μ.; Επίσης η μια από τις δύο αποθήκες καταπατεί το όμορο και το δρόμο θα ρυθμίσω ότι είναι εντός οικοπέδου χωρίς έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας;

7. Οι Η/Χ με αναλυτικό; Ο προβληματισμός μου είναι ότι έχουν μια πλευρά ανοιχτεί και μεγάλο βάθος 2,57(ανοιχτή πλευρά)*4,05 πρέπει να γίνει κάποιος έλεγχος και να μην υπολογισθούν όλα τα τ.μ. ως Η/Χ;

8. Ο ιδιοκτήτης είναι κληρονόμος και τα αυθαίρετα Κατ.5 πως θα δηλωθεί στο σύστημα για να προχωρήσει η δήλωση μου;

1. Ναι, εφόσον το ισόγειο έχει μετρήσει ήδη στο ΣΔ.

2.Ναι

3. Με αναλυτικό προϋπολογισμό διότι δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

4. Εμπίπτει στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3

5. Η περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2073, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους, κατά τη γνώμη μας, νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η περίπτωση θθ της Κατηγορίας 3 αφορά «*εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο*». Στην περίπτωση θθ, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019, υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την

προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

Για το παράδειγμα του ερωτήματός σας:

- η μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους (η οποία όπως προαναφέραμε γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου γθ της Κατηγορίας 3 και είναι 1 μέτρο),
- η υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας (επειδή εμπίπτει στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3),
- η αλλαγή χρήσης του ισογείου (η οποία δεν προκαλεί υπέρβαση του ΣΔ καθότι ο χώρος έχει ήδη μετρήσει)
- το κλείσιμο του Η/Χ,

αν και δεν είναι ξεκάθαρο, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3, κατά τη γνώμη μας. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

6. Ναι

7. Ναι με αναλυτικό. Δεν ελέγχονται στην περίπτωση της τακτοποίησης οι περιορισμοί των διαστάσεων που θέτει ο ΝΟΚ ώστε να μην μετρήσει στο ΣΔ.

8. Η υπαγωγή θα γίνει σύμφωνα με την περίπτωση 1-β του άρθρου 90 του ν.4915/2022: «*ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025.*»

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2488.

2793. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να κάνω μία υπαγωγή που αφορά 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε πολυκατοικία. Η μία παράβαση αφορά Κατηγορία 1 Προ 1975 ενώ οι υπόλοιπες παραβάσεις είναι άλλων κατηγοριών.
Θέλω να διευκρινιστεί διότι υπάρχει το συγκεκριμένο εδάφιο στο Ν.4495/2017 και την εγκύκλιο :
Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.
Το ύψος του παραβόλου δεν επηρεάζεται από το μέγεθος της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών.

Οι επιλογές σας είναι δύο:

- Είτε θα κάνετε δύο δηλώσεις. Μία για την οριζόντια ιδιοκτησία που έχει την παράβαση Κατηγορίας 1 και μία για τις άλλες δύο οριζόντιες.
- Είτε θα κάνετε μία δήλωση για όλες τις οριζόντιες αλλά αντί για Κατηγορία 1 θα επιλέξετε για την συγκεκριμένη παράβαση Κατηγορία 2 και παλαιότητα προ του 1983.

2794. Έχω περίπτωση που πελάτης μου μαζί με άλλους 2 συνιδιοκτήτες έβγαλε άδεια και κατασκεύασε ισόγεια οικοδομή επί οικοπέδου, στην οποία έγινε έπειτα σύσταση 6 οριζοντίων ιδιοκτησιών (εκ των οποίων 2 του ανήκουν, και από άλλες 2 οριζ. ιδιοκτησίες στον καθένα από τους υπόλοιπους δύο ιδιοκτήτες). Επίσης κατακρατήθηκε και ποσοστό για δικαίωμα υψούν για κάθε έναν από τους τρεις ιδιοκτήτες. Έπειτα έγινε προσθήκη ορόφου με νέα άδεια. Η σύσταση δεν τροποποιήθηκε αλλά έμεινε στην αρχική της μορφή, ως ότι υπάρχει μόνο ισόγειος όροφος.
Στην πράξη σήμερα που έρχομαι να τακτοποιήσω, ούτε τα σχέδια της οικοδομικής άδειας, ούτε της σύστασης αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα. Έχουν γίνει τόσο επεκτάσεις του περιγράμματος των ορόφων προς κοινόχρηστους χώρους του οικοπέδου, αλλά και ανταλλαγές εμβαδών μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών.
Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση; Έχω διαμερισματώσεις και υπερβάσεις Κ.Χ;
Για να ορίσω ποια είναι η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, λόγω της διαφορετικής διάταξης των διαμερισμάτων πρέπει να κάνω την Πυθία. Τι μπορώ να κάνω σε αυτό; Συμβολή Συμβολαιογράφου;
Ακόμη στον ένα ιδιοκτήτη στην πράξη οι δυο οριζόντιες συγχωνεύθηκαν σε μία. Εκεί πως θα δηλώνονται οι παραβάσεις, αφού στην πράξη η μία οριζόντια από τις δύο εξαφανίστηκε (δεν τις χωρίζει κάποια μεσοτοιχία);
Τέλος μπορεί να θεωρηθεί ότι μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας προσθήκης ορόφου, ότι αυτό αποτελούσε την υλοποίηση του δικαιώματος υψούν και άρα μπορεί να καταγραφούν οι παραβάσεις του ορόφου αυτού ως παραβάσεις των τριών νέων οριζοντίων ιδιοκτησιών - εννοώ τα 3 νέα διαμερίσματα που δημιουργήθηκαν στο νέο ανώτερο όροφο (παρότι δεν έγινε τροποποίηση της σύστασης και καταγραφή των νέων οριζόντιων ιδιοκτησιών που δημιουργήθηκαν στο νέο όροφο) ή είναι αυτό λάθος;

Η καλύτερη λύση για την περίπτωσή σας είναι η υποβολή μίας κοινής δήλωσης υπαγωγής για όλο το ακίνητο αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης. Έπειτα, θα πρέπει οι ιδιοκτήτες να προβούν σε τροποποίηση της σύστασης ώστε αυτή να ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση.

Η διαμερισμάτωση δηλώνεται για κάθε όροφο ξεχωριστά. Άρα, θα δηλώσετε σε δύο φύλλα καταγραφής από μία.

2795. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2783,
Α. ποια διάταξη νομοθετική ορίζει τη δήλωση της μετακίνησης του κτηρίου σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής και όχι στο ίδιο με τις άλλες μικρές ή λοιπές παραβάσεις;
Β. Μήπως η μετακίνηση των ανοιγμάτων (χωρίς αλλαγή των διαστάσεων αυτών) δεν επιφέρει καμία εργασία και απλά δηλώνονται στην τεχνική έκθεση ως παράβαση χωρίς προϋπολογισμό;

Α) Όσα Φ.Κ. με επιλογή της Κατηγορίας 3 (μικρές παραβάσεις) και να δηλωθούν σε μία υπαγωγή, το πρόστιμο είναι το ίδιο (παράβολο 250 €).

Σχετικά με τις λοιπές παραβάσεις, και την διάταξη που αναφέρει ότι:
«*Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (γιε), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.*»,
η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν έχει εφαρμογή για την περίπτωση γιδ (μετακίνηση κτιρίου).

Επίσης, στις περισσότερες περιπτώσεις ο υπολογισμός της μετακίνησης του κτιρίου με αναλυτικό προϋπολογισμό θα οδηγούσε σε μεγαλύτερο πρόστιμο από αυτό της Κατηγορίας 3.

Β) Η γνώμη μας είναι πως όχι. Θα δηλωθούν - υπολογισθούν οι αντίστοιχες εργασίες που υπάρχουν στον αναλυτικό προϋπολογισμό του Παραρτήματος Β.

2796. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2781,
Α. Σε ποιον έλεγχο αναφέρεστε στην περίπτωση (Γ);
Β. Στέγαστρο το οποίο στηρίζεται στη μία του πλευρά με κολώνες στον περιβάλλοντα χώρο και από την άλλη του πλευρά στο δοκάρι της κατοικίας (άρα υπάρχει στατική εξάρτηση με την κατοικία) και έχει εμβαδό 20τ.μ., το οποίο δηλώνεται ως λοιπή παράβαση στη δήλωση αυθαιρέτου και ταυτόχρονα δηλώνεται μετατροπή Η/Χ

της κατοικίας σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) με εμβαδό 7τ.μ., ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι το σωστό:
(i) απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών
(ii) απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για το στέγαστρο
(iii) απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου για το σύνολο των αυθαιρέτων, διότι ο Η/Χ απαλλάσσεται από τη ΜΣΕ σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 2 της ΥΠΕΚ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 Υπουργικής απόφασης και το στέγαστρο έχει εμβαδό μικρότερο των 25τ.μ. (παρ. (ι) του άρθρου 2 της Υπουργικής απόφασης
(iv) απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου για το σύνολο των αυθαιρέτων, διότι από την κοινή λογική (χωρίς υπολογισμούς), το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% (παρ. ια του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης), δεδομένου και του μεγέθους της νόμιμης βάσει Ο.Α. κατοικίας (π.χ. με υπόγειο, ισόγειο, όροφος, στέγη εμβαδού 100τ.μ. σε κάθε στάθμη)

Α) Αυτόν της περίπτωσης ια, του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 - 11.5.2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι:
«*ια. το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο*».

Β) Και το (iii) και το (iv) σκεπτικό είναι σωστά.

2797. Στο άρθρο 96 παρ. γ περ. γιδ) του ν.4495/17 αναφέρεται: αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ.10 του Αρθ-42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου.
Ποιο το νόημα της ενημέρωσης φακέλου :
α) υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ) και δεν ενημερώνουμε τον φάκελο για την ΗΤΚ
β) υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ) και ενημερώνουμε υποχρεωτικά τον φάκελο για την ΗΤΚ
γ) ενημερώνουμε τον φάκελο για την ΗΤΚ και δεν υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ)
Προφανώς η ενημέρωση εννοείται στο τοπογραφικό και ΔΚ.

Η απάντηση που σας δίνουμε προκύπτει από το σύστημα e-Άδειες, όπου εάν επιλεγεί η πράξη ενημέρωσης οικοδομικής άδειας, στην καρτέλα «Έλεγχοι/ Επιμέρους περιπτώσεις/ Εγκρίσεις Φορέων», στις επιμέρους περιπτώσεις υπάρχει η επιλογή «Ενημέρωση λόγω υπαγωγής αυθαιρέτου στην Κατηγ. 3 (περ. γιδ) αρθ. 96, Ν. 4495/2017», όπου ζητάει τα στοιχεία υπαγωγής.

Άρα, γίνεται υπαγωγή στην Κατηγορία 3 και έπειτα ακολουθεί η ενημέρωση του φακέλου ώστε να μπορεί να γίνει η ΗΤΚ.

2798. Οι επιφάνειες των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό συμμετέχουν στον υπολογισμό της Κατηγορίας ΚΑΙ στον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων; Αναφέρομαι στον υπολογισμό του ποσοστού της ΥΚ.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Επίσης, δεν επιλέγονται συντελεστές υπέρβασης.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:
Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

2799. Γενική ερώτηση. Καλούμαι να κάνω ΗΤΚ σε οικοδομή που έχει γίνει παλαιότερα ένταξη σε νόμο περί αυθαιρέτων από άλλο συνάδελφο (ο οποίος μπορεί να έχει αποχωρήσει από την ενεργό δραστηριότητα) και διαπιστώνω σφάλματα και παραλήψεις άλλοτε προφανή από τα έντυπα (π.χ. λάθος τιμή ζώνης) και άλλοτε μη προφανή (σφάλμα μέτρησης διάστασης, πλημμελής αιτιολόγηση χρόνου κατασκευής κλπ). Θεωρώ ότι καλώς έχουν και συνεχίζω ή επανέρχομαι και διορθώνω με συμπληρωματικά πρόστιμα κλπ; Τι γίνεται με τον καταμερισμό ευθυνών;

Είναι γεγονός ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να συμπληρώσουν την ΗΤΚ σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώσουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Η γνώμη μας για τέτοιες περιπτώσεις είναι να γίνει διόρθωση της δήλωσης, όσο ακόμη δίνεται αυτή η δυνατότητα, και έπειτα να συμπληρωθεί η ΗΤΚ.

2800. Το εξεταζόμενο οικόπεδο περιέχει βιομηχανική εγκατάσταση σε εκτός σχεδίου περιοχή, η οποία περιλαμβάνει κτίρια, στέγαστρα, δεξαμενές, σιλό, εμπορευματοκιβώτια (container) και μονάδες Η/Μ σε διάφορα σημεία του οικοπέδου. Οι απορίες αφορούν κτίρια και κατασκευές προ του 2011, οπότε θεωρείστε δεδομένο ότι υπάγονται στο νόμο 4495/17.

1. Για κτίριο με διαφορετική διαμερισμάτωση στο ισόγειο από αυτή που προέβλεπε η οικοδομική άδεια, η αυθαιρεσία αυτή μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3, έτσι ώστε να αποφευχθεί και η μελέτη στατικής επάρκειας;

2. Μονάδες Η/Μ (ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός), σιλό και εμπορευματοκιβώτια (container) που υπάρχουν στην εγκατάσταση πώς περιλαμβάνονται στη δήλωση; Μπορώ να τα συμπεριλάβω με αναλυτικό προϋπολογισμό υπολογίζοντας την επιφάνεια τους (για κάθε πλευρά) δεδομένου ότι είναι μεταλλικά; Απαιτούν μελέτη στατικής επάρκειας π.χ. τα container;

3. Σε περίπτωση αναλυτικού προϋπολογισμού πως θα ενταχθεί το υπολογισθέν πρόστιμο στη δήλωση; Πρέπει να δημιουργηθεί ξεχωριστό φύλλο καταγραφής;

4. Τα στέγαστρα τα οποία λειτουργούν ως αποθηκευτικοί χώροι μπορούν να θεωρηθούν κατηγορίας σπουδαιότητας Σ1, έτσι ώστε να αποφευχθεί και η μελέτη στατικής επάρκειας;

5. Οι ιδιοκτήτες της εγκατάστασης θέλουν να προχωρήσουν σε έκδοση νέας οικοδομικής άδειας. Δεδομένου ότι για να εκδοθεί πρέπει η εγκατάσταση να είναι νόμιμη στο σύνολό της (αυτός είναι και ο σκοπός της τακτοποίησης άλλωστε) σε ποιο στάδιο πρέπει να φτάσει η δήλωση και τι ποσοστό προστίμου πρέπει να πληρωθεί, ώστε να μπορεί να εκδοθεί νέα πράξη;

6. Δεδομένου ότι η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής από τις 9/12/2019 από άλλο συνάδελφο μηχανικό ο οποίος παραιτήθηκε της δήλωσης υπάρχει απαίτηση έκδοσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

7. Επιπρόσθετα ο προηγούμενος μηχανικός έχει εντάξει μια παράβαση στην κατηγορία 5 και το πρόστιμο έχει εξοφληθεί. Πρέπει να γίνει κάποια τροποποίηση σε αυτό ή το αφήνω ως έχει;

1) Όχι. Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 96. Η διαφορετική διαμερισμάτωση (παρ. 8 - άρθρο 100) αποτελεί ξεχωριστή παράβαση και δηλώνεται στο ΦΚ τσεκάροντας την αντίστοιχη επιλογή. Ελέγξτε απλά στην περίπτωσή σας, μήπως αντί για διαφορετική διαμερισμάτωση έχετε διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 – άρθρο 100).

2) Οι μονάδες Η/Μ, εφόσον δεν πρόκειται για κλειστά κτίρια, και τα σιλό θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό. Σχετικά με τα container, εφόσον χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων, θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να τακτοποιηθούν.

Για τα σιλό σίγουρα θα πρέπει να εκπονηθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Για τα container, εφόσον χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων, δεν απαιτείται.

3) Στο ΦΚ συμπληρώνεται ο αντίστοιχος αριθμός λοιπών παραβάσεων. Ο Προϋπολογισμός υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1)

παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω.

4) Εάν είναι στατικά ανεξάρτητες κατασκευές, τότε μπορούν σύμφωνα με τον ΕΑΚ να θεωρηθούν κατηγορίας σπουδαιότητας Σ1.

5) Σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής και να έχει εξοφληθεί το 30% του προστίμου (παρ. 6 – άρθρο 107).

6) Επειδή η υπαγωγή έχει γίνει πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2020, η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται ΗΤΚ.

7) Επειδή η υπαγωγή έχει γίνει πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2020 δεν υπάρχει πρόβλημα για την επιλογή της Κατηγορίας 5.

2801. Έχω ένα κτίριο εντός σχεδίου το οποίο αποτελείται στην άδεια από ισόγειο ΚΧ και υπόγειο ΒΧ.
Το υπόγειο έχει ξεμπαζωθεί και είναι χώρος κύριας χρήσης με πρόσβαση από εσωτερική σκάλα και εξωστόθυρες στον ακάλυπτο αποκλειστικής χρήσης.
1.Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και της κατηγορίας σύμφωνα με τον 4759 άρθρο 80 "υπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα εκτός από επιφάνειες εντός περιγράμματος κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους όπως σοφίτες, εσωτερικούς εξώστες και υπόγεια."
2. Αντίστοιχα η εγκύκλιος 2 αναφέρεται στην ίδια περίπτωση "συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές."
Ερωτήσεις:
1.Καθώς είναι εντός περιγράμματος συμπεριλαμβάνεται πράγματι στο άρθρο αυτό του 4759 και εξαιρείται από την προσμέτρηση στο ποσοστό υπέρβασης για έλεγχο κατηγορίας άσχετα με το ότι ξεμπαζώθηκε και πλέον δεν αποτελεί υπόγειο χώρο;
2.Προς τον ακάλυπτο έχει μπαλκονόπορτες. Συνεχίζει να θεωρείται μη αυτοτελής χώρος ώστε να συμπεριληφθεί στην παραπάνω διάταξη.

1) Εάν έχει κατασκευαστεί στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια στάθμη, η γνώμη μας είναι, ότι δεν πρέπει να ληφθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, παρόλο που έχει ξεμπαζωθεί.

2) Προφανώς, η απάντηση στο ερώτημα είναι Ναι. Συνεχίζει να θεωρείται μη αυτοτελής χώρος.

2802. Σε μια 3-οροφη οικοδομή σε επικλινές οικόπεδο με άδεια του 1987 (άρα με το ΓΟΚ) στην στάθμη «ισογείου – ημιυπόγειου» προβλεπόταν μια υπόγεια αποθήκη (οριζόντια ιδιοκτησία με χιλιοστά επί του οικοπέδου αλλά εκτός ΣΔ) και στο υπόλοιπο τμήμα της κάτοψης ένα ισόγειο διαμέρισμα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Η υπόγεια αυτή αποθήκη έγινε από την αρχή κατοικία και έχει εμβαδόν 55,20τ.μ. (> 50τ.μ. κατηγορία 5)
Λόγω του επικλινούς εδάφους οι τρεις πλευρές της κατοικίας είναι εντός εδάφους και συνεπώς ένα τμήμα εμβαδού 20,50τ.μ. της κατοικίας θεωρείτε υπόγειο όπως φαίνεται στην κάτοψη που συνυποβάλω. Σήμερα σύμφωνα με τον ΝΟΚ Ν.4067 αρθ.11 παρ. 6 ι) το 50% υπογείου που έχει κύρια χρήση και αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας δεν προσμετράτε στον ΣΔ. δηλαδή για την περίπτωση μας τα 20,50*0,50=10,25τ.μ.
Το ερώτημα είναι εάν μπορώ να πω ότι η συνολική δόμηση είναι 55,20-10,25=44,95τ.μ. < 50,00τ.μ. αρά κατηγορία 4 και εάν ναι πως θα δηλωθούν τα μέτρα δηλ. εάν τα 20,50τ.μ. θα πάρουν μειωτικό συντελεστή 0,30.

Στην περίπτωσή σας, η ΥΔ είναι 55,20 τ.μ. > 50 τ.μ. και άρα Κατηγορία 5. Το τι εμβαδόν θα προσμετρηθεί για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είναι κάτι διαφορετικό.

Τέλος, επειδή πλέον ο χώρος (ισόγεια κατοικία και υπόγεια αποθήκη με βάση την άδεια) είναι πλέον ενιαίος λειτουργικά, δεν δύναται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή, αφού δεν θεωρείται πλέον ως υπόγειος.

2803. Πρόκειται για γραφείο ορόφου τετραώροφης οικοδομής με Ο.Α. έτους 2006. Στον όροφο έχει πραγματοποιηθεί διαφορετική διαμερισμάτωση που επηρεάζει όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και τους κοινόχρηστους χώρους του. Η εν λόγω διαφορετική διαμερισμάτωση αποτυπώνεται στο σχέδιο κάτοψης τυπικού ορόφου που προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών το έτος 2008.
Επιπλέον όμως, και σε αντίθεση τόσο με την κάτοψη της οικοδομικής άδειας όσο και με την κάτοψη που προσαρτάται στα συμβόλαια, το κτίριο διαθέτει γυάλινη όψη πάχους 18εκ. που έχει τοποθετηθεί εκτός του νόμιμου περιγράμματός του.
- Θα ήθελα αρχικά να επιβεβαιώσω πως δεδομένου ότι η διαμερισμάτωση έχει αποτυπωθεί στα συμβόλαια, για την τακτοποίησή της δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών των λοιπών διαμερισμάτων.
- Έπειτα, θα ήθελα την γνώμη σας σχετικά με τον τρόπο τακτοποίησης της γυάλινης πρόσοψης. Θα μπορούσε να τακτοποιηθεί ως λοιπή παράβαση ή θα πρέπει να υπολογιστεί ως υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Για την τακτοποίησή της απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών ιδιοκτητών;

1) Από την στιγμή που η σύσταση έχει γίνει με την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται να ληφθεί συναίνεση.

2) Θεωρούμε ότι η καλύτερη λύση θα ήταν μια ενιαία δήλωση για τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα και εκεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η γυάλινη όψη.

2804. Έχω περίπτωση αυθαίρετης διαμόρφωσης πυλωτής σε κατοικία και αυθαίρετης ανεξάρτητης αποθήκης Ε=20μ2 στον ακάλυπτο, τα οποία υπήχθησαν στις διατάξεις του ν.4178/13. Τα δεδοτα αυτών κατετάγησαν στην κατηγορία Υ. Σήμερα πρόκειται να μεταβιβαστεί το ακίνητο και απαιτείται Η.Τ.Κ.
Ερώτημα: απαιτείται σύνταξη Μ.Σ.Ε.;
Μήπως οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 2 της υπεν/δαοκα/19409/1507 καλύπτουν και τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4178/13, άρα στην περίπτωση μου δεν απαιτούνται Μ.Σ.Ε.;

Η γνώμη μας είναι ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2805. Αναφορικά με Παράβαση πλάγιων αποστάσεων θα ήθελα να με ενημερώσετε αρχικά αν αφορά και το πίσω όριο οικοπέδου, καθώς δεν το αναφέρει η νομοθεσία.
Έχω περίπτωση Οικ. Άδειας στην οποία το διώροφο κτίριο κατασκευής 1962 είναι σε επαφή με μπροστά κ πλαγία όρια και απόσταση Δ από το πίσω όριο του οικοπέδου σε όλο το μήκος του (τετράγωνη κάτοψη - μεσαίου οικοπέδου). Η παράβαση που υλοποιήθηκε είναι αποθήκη κατ' επέκταση του ισογείου (σημερινό σχήμα κτιρίου μορφής Γ) εντός του Δ και σε επαφή με το ένα πλάγιο όριο και με μέρος από το πίσω όριο. Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία ΝΟΚ_αρ.14 το κτίριο επιτρέπετε να εφάπτεται σε πίσω κ πλάγια όρια. Καθώς ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων για τον υπολογισμό του προστίμου συγκρίνεται με σημερινούς όρους δόμησης, είναι ορθό να δηλώσω στο φύλλο καταγραφής μόνο υπέρβαση κάλυψης κ δόμησης χωρίς παραβίαση πλάγιων αποστάσεων;

Η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων αφορά και το πίσω όριο.

Εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή, με βάση τους σημερινούς όρους δόμησης, δεν παραβιάζει πλάγια απόσταση δεν θα επιλεγεί η αντίστοιχη επιλογή υπέρβασης.

2806. 1. Πρόκειται για διώροφο κτίριο με 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες για το οποίο υπάρχει στέλεχος αδείας του 1966 αλλά δεν βρέθηκαν τα σχέδια στην Πολεοδομία. Έχω προχωρήσει σε ρύθμιση του Ν.4495 για κάθε όροφο ξεχωριστά ως Κατηγορία 1. Δεν επέλεξα να κάνω ανασύσταση φακέλου. Το θεωρείτε λάθος ή με αφήνει

κανονικά ο νόμος να το κάνω; Στις δηλώσεις επέλεξα «ΟΧΙ» στην ύπαρξη της ΟΑ ωστόσο στην Τεχνική Έκθεση θα αναφέρω την πραγματικότητα.
2. Στις παραπάνω δηλώσεις πρέπει να βάλω και λοιπές παραβάσεις; Πχ. για το εξωτερικό κλιμακοστάσιο, εγκατάσταση αποχέτευσης κλπ; Αν ναι μπαίνουν στο ίδιο φύλλο καταγραφής της Κατηγορίας 1 και στις 2 δηλώσεις απλά γράφοντας «1» στις λοιπές παραβάσεις;
3. Επιπλέον υπάρχει μια εξωτερική ισόγεια αποθήκη 30 τμ η οποία αποτελεί κοινόχρηστο χώρο. Πρέπει να γίνει 3η δήλωση (με όλους τους ιδιοκτήτες) για την τακτοποίησή της ή μπορώ να την περάσω στις 2 προηγούμενες ως λοιπή παράβαση για τον καθένα; Είναι κι εκείνη προ του 75. Αν, πρέπει να κάνω ξεχωριστή δήλωση θα είναι κατηγορία 1 και ως χρήση τι επιλέγω; Άλλη κατοικία;
4. Σύμφωνα με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας υπάρχει μελλοντικός 3ος όροφος και δικαίωμα υψούν μελλοντικών ορόφων υπέρ του 3ου ορόφου. Πρέπει να κάνω κάποια δήλωση γι’ αυτά;
Οι ιδιοκτήτες θέλουν να κάνουν μεταβίβαση στα παιδιά τους.

1) Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι που το απαγορεύει ο νόμος. Αντιθέτως, σε αρκετές Ε/Α προτείνουμε την συγκεκριμένη λύση για αυθαίρετα Κατηγορίας 1.

2, 3) Θα πρέπει να γίνει και μια τρίτη δήλωση για τις αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων και εγκαταστάσεων. Θα επιλεγεί Κατηγορία 1, επικρατούσα χρήση άλλη κατοικία και θα δηλωθούν όλοι οι ιδιοκτήτες.

4) Όχι

2807. Στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης αλλά και στην αντίστοιχη Κάτοψη Πυλωτής / Προσθήκης Υπογείου της Αναθεώρησης Οικοδομικής Άδειας διώροφης οικοδομής με πυλωτή και υπόγειο, εμφανίζεται αποθηκευτικός χώρος προσθήκης Υπογείου ο οποίος βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο με την Πυλωτή. Ο χώρος αυτός συνιστά ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία και διαμορφώθηκε εκ κατασκευής σε διαμέρισμα, άνωθεν δε αυτού υφίσταται πατάρι που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα μόνο με τον κάτωθεν αυτού χώρο.
1. Τόσο ο χώρος αυτός όσο και το πατάρι θα επιβαρυνθούν με υπέρβαση δόμησης και δύναται να λάβουν μειωτικό συντελεστή;
2. Ο χώρος αυτός, όπως και το πατάρι έχουν μικρή προσθήκη κατ' επέκταση η οποία όμως καλύπτεται από το νόμιμο περίγραμμα του Α' Ορόφου οπότε εκτιμώ ότι η επέκταση αυτή δεν θα επιβαρυνθεί με υπέρβαση κάλυψης
3. Από τη στιγμή που ο χώρος αυτός αλλά και το πατάρι δεν έχουν νόμιμο περίγραμμα έδρασης (λόγω της μικρής προσθήκης κατ' επέκταση) θα θεωρηθεί ολόκληρο το εμβαδόν του παταριού θεωρείται αυθαίρετο και όχι μόνο το καθαρό εμβαδόν του;
4. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι πολύ μικρό και το εμβαδόν που της αναλογεί δεν αντιστοιχεί στο εμβαδόν της σύστασης. Μπορεί ο προσδιορισμός του συντελεστή υπέρβασης δόμησης να γίνει με βάση το εμβαδόν της σύστασης;
5. Για τη ρύθμιση του παταριού και την τροποποίηση της σύστασης απαιτείται συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής;

1) Το πατάρι εφόσον δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30. Το υπόγειο, σύμφωνα με την άδεια, εφόσον δύναται να θεωρηθεί χώρος υπόγειος στην πράξη δηλαδή πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50. Διαφορετικά δεν λάβει κανέναν μειωτικό συντελεστή.

2) Εφόσον βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης, βάσει οικοδομικής άδειας, δεν θα επιβαρυνθούν με ΥΚ.

3) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, μπορείτε να μην συμπεριλάβετε την επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει στην Τεχνική Έκθεση να αναφέρετε το πραγματικό εμβαδόν του παταριού.

4) Επειδή πρόκειται για χώρο που με βάση την άδεια δεν του αντιστοιχεί συντελεστής δόμησης, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί να γίνει σύγκριση με βάση το εμβαδόν της σύστασης αλλά μόνο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Δείτε την Ε/Α 579.

5) Δείτε την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2808. Υπόγειος χώρος garage αποτελεί ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία. Πώς θα υπολογισθούν οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης / κάλυψης για προσθήκη κατ' επέκταση από τη στιγμή που δεν συνιστά χώρο κύριας χρήσης;

Δείτε την Ε/Α 579.

2809. Αυθαίρετη εξωτερική αποθήκη η οποία έχει συμπεριληφθεί στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ως αποκλειστική χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας διαμερίσματος θα λάβει τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης / κάλυψης που αντιστοιχούν στην οριζόντια ιδιοκτησία;

Εάν ενταχθεί στην δήλωση που αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία ναι.

Εάν ενταχθεί σε δήλωση που αφορά αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους τότε με τα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

2810. Αναφορικά με αυθαίρετη ενοποίηση (με οπή και χρήση εσωτερικής σκάλας) διαμερίσματος ισογείου με υπόγειο βοηθητικής χρήσης, (σήμερα 2/3 υπογείου κατοικία κ 1/3 διατηρεί την βοηθητική χρήση). Το ισόγειο έχει ΟΑ 1974 και προσθήκη ορόφου με Ο.Α 1982 (δεν μας αφορά αλλά αποδεικνύει παλαιότητα ισογείου).
Οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες Ισογείου & Υπογείου έχουν σύσταση Ο.Ι και ανήκουν σε ΑμεΑ >67%.
Η ιδιοκτησία του Ισογείου δηλώνεται ως κύρια κατοικία.
Πώς το διαχειρίζομαι:
1. Βάζω κατηγορία Κ1 ως πριν από τις 9.6.1975; _ Αρ.96_παρ.α αναφέρει: υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία _ ενώ εγώ έχω 2 Ο.Ι που σήμερα είναι στην πραγματικότητα μια.
2. Βάζω κατηγορία Κ2 ως πριν από τις 1.1.1983; _ Αρ.96_παρ.β _ Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης υπαγωγής σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.
3. Στο φύλλο καταγραφής βάζω υπέρβαση δόμησης για τα τετραγωνικά του υπογείου που έχουν αλλάξει χρήση χωρίς να υπολογίζω εξωτερική τοιχοποιία και αναλυτικό για τη σκάλα.
4. Θεωρείται ακόμα κύρια κατοικία ΑμεΑ ώστε να λάβει τη μείωση του προστίμου σύμφωνα με αρ.103_παρ.2;

1, 2) Εάν επιλέξετε Κατηγορία 1 θα πρέπει να υποβληθούν δύο δηλώσεις ενώ εάν επιλέξετε Κατηγορία 2 μία δήλωση. Δείτε ποια από τις δύο περιπτώσεις βγάζει μικρότερο πρόστιμο.

3) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

Το πρόστιμο για την διάνοιξη της οπής και την κατασκευή της εσωτερικής σκάλας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4) Η γνώμη μας είναι πως δύναται να λάβει την μείωση της παρ. 2 του άρθρου 103, εφόσον βέβαια ελεγχθεί και η επιφάνεια της κύριας κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100. Δείτε Ε/Α 2756.

2811. Αντιμετωπίζω περίπτωση όπου διαμέρισμα ορόφου είναι 15 τ.μ μεγαλύτερο από τα σχέδια της άδειας, καθώς έχει πάρει μέρος από το διπλανό διαμέρισμα (όχι από το κλιμακοστάσιο).
Η ιδιοκτησία έχει σύσταση Ορ.Ιδ. με σωστά συμβολαιογραφικά σχέδια ως η υφιστάμενη κατάσταση και η τροποποίηση υφίσταται από την κατασκευή και αγορά του διαμερίσματος.
Πώς το διαχειρίζομαι:
1. Βάζω κατηγορία Κ4 με διαμερισμάτωση;
2. Χρειάζεται συναίνεση του όμορου διαμερίσματος;

Θα το δηλώσετε ως διαφορετική διαμερισμάτωση. Η Κατηγορία που θα επιλέξετε θα είναι:

- Κατηγορία 1 για προ του 1975
- Κατηγορία 2 για προ του 1983
- Αλλιώς Κατηγορία 4

Από την στιγμή που η υφιστάμενη κατάσταση ταυτίζεται με την σύσταση δεν απαιτείται να ληφθεί συναίνεση.

2812. Στην ταράτσα διώροφου κτιρίου (κάθετη ιδιοκτησία) υπάρχει κινητή κατασκευή από πλαστικό που χρησιμοποιείται σαν αποθηκευτικός χώρος. Έχει επιφάνεια 6 τ.μ. με κεκλιμένη οροφή μέγιστου ύψους 2,10 στον κορφιά. Μπορεί η παράβαση, κατά την γνώμη σας, να δηλωθεί ως παράβαση κατηγορίας 3 ή ως λοιπή παράβαση; Θεωρώ ότι δεν πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση με υπέρβαση Συντελεστή Δόμησης και Υπέρβαση Ύψους. Παρακαλώ για την άποψή σας.

Κατηγορία 3 δεν μπορεί να δηλωθεί, διότι η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι η περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3, αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους. Επίσης, ούτε με αναλυτικό προϋπολογισμό μπορεί να δηλωθεί.

Η σωστή αντιμετώπιση είναι με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2813. Αναφορικά με παράβαση ΥΠΟΓΕΙΟΥ βοηθητικού χώρου ο οποίος διατηρεί τη βοηθητική χρήση αλλά έχει επεκταθεί σε μπαζωμένο τμήμα εντός κάλυψης της πολυκατοικίας. Η ιδιοκτησία ανήκει σε ΑΜΕΑ>67%, έχει σύσταση Ορ.Ιδ. ξεχωριστή από την κύρια κατοικία του ορόφου και η τροποποίηση υφίσταται από την κατασκευή το 1977.
Πώς το διαχειρίζομαι:
1. Βάζω κατηγορία Κ2 λόγω παλαιότητας, με αναλυτικό προϋπολογισμό;
2. Χρειάζεται συναίνεση πολυκατοικίας;
3. Θεωρείται βοηθητικός χώρος της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, ώστε να λάβει τη μείωση του προστίμου σύμφωνα με αρ.103_παρ.2;

1) Κατηγορία 2 λόγω παλαιότητας αλλά ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται να επιλεγεί.

2) Εάν η σύσταση δεν περιγράφει την υφιστάμενη κατάσταση θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

3) Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να λάβει το μειωτικό συντελεστή της παρ. 2 του άρθρου 103, διότι αποτελεί ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία.

2814. Σε Δημόσιο κτίριο με χρήση δημοτικό σχολείο (το οποίο είχε σταματήσει να λειτουργεί) εκδόθηκε στο παρελθόν οικοδομική άδεια για επισκευή του και αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα, η οποία σήμερα δεν είναι σε ισχύ. Ενώ όμως στην τεχνική έκθεση και στα σχέδια της οικοδομικής άδειας με βάση την μελέτη, είναι σαφής η αλλαγή χρήσης που ζητείται με τις διαρρυθμίσεις και την αναγραφή των επί μέρους χώρων της νέας χρήσης και στις πινακίδες των σχεδίων αναγράφεται κανονικά ο τίτλος του έργου για την αλλαγή χρήσης, στο έντυπο της οικοδομικής άδειας σαν τίτλος της μελέτης αναγράφεται μόνο η επισκευή του κτιρίου χωρίς να αναφέρεται η αλλαγή χρήσης. Το κτίριο στην συνέχεια λειτούργησε και ως τουριστικό κατάλυμα (πριν το 2011) αλλά σε κάποια στιγμή εξαιτίας της ποιο πάνω έλλειψης που υπήρχε στο έντυπο μόνο της οικ. άδειας, σταμάτησε να λειτουργεί με το αιτιολογικό ότι απαιτείται να γίνει αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα είναι λοιπόν με βάση τα παραπάνω δεδομένα αν εξαιτίας της τυπικής αυτής έλλειψης αναγραφής του ορθού τίτλου στο έντυπο της οικ. άδειας, η λειτουργία του κτιρίου ως τουριστικό κατάλυμα αποτελεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και πρέπει να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17 ή όχι, με δεδομένο ότι όσο αφορά τις κρατήσεις και τις εισφορές της οικ. άδειας δεν υπήρχε κάποια υποχρέωση πληρωμής από τον Δήμο.

Είναι λίγο δύσκολο να δώσουμε μια απάντηση στο παραπάνω ερώτημα διότι δεν έχουμε τον πλήρη φάκελο ώστε να έχουμε σαφή εικόνα. Η αρμόδια ΥΔΟΜ είναι η πιο κατάλληλη υπηρεσία για να λάβετε μια σαφή απάντηση. Έτσι και αλλιώς αυτή είναι που κρίνει εάν είναι αυθαίρετη η αλλαγή χρήσης. Δείτε μήπως με κάποια ενημέρωση ή στην χειρότερη με άδεια νομιμοποίησης μπορεί να επιλυθεί το θέμα.

Προφανώς, για μια παράλειψη στον τίτλο της οικοδομικής άδειας να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 είναι παράλογο.

2815. Για τα αυθαίρετα που έχουν ενταχθεί στη ρύθμιση τακτοποίησης με τους νόμους, 4178/13 ή 4495/17 και οι δηλώσεις τους ευρίσκονται σε κατάσταση "οριστικής υπαγωγής" η "περαιωμένη", θεωρείται ολοκληρωμένη η δήλωση τους, η πρέπει να ολοκληρωθεί η διαδικασία τακτοποίησης τους, μέσω της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας αυτών; Δηλαδή είναι απαραίτητο, η όχι, να γίνει και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα αυτών, για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης τους, ακόμα και στην περίπτωση που δεν γίνεται μεταβίβαση αυτών;

Η παρ. 1 του άρθρου 102 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 96 που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 97, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2020. Εντός της προθεσμίας αυτής ισχύουν οι εκπτώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 101.* ***Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 (Α174) και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος που είναι προγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1 Οκτωβρίου 2020 και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β' έως στ' της παρ.3. Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής****.»*

Η γνώμη μας είναι ότι για υπαγωγές που έχουν γίνει από 1 Οκτωβρίου 2020 και έπειτα, θα πρέπει να γίνει καταχώρηση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ώστε να θεωρείται ολοκληρωμένη η δήλωση.

2816. Με οικοδομική άδεια του έτους 1981, σε εκτός σχεδίου περιοχή, προβλεπόταν να ανεγερθεί ισόγεια οικία με υπόγειο (Β.Χ) επιφανείας 198 μ2 η κάθε στάθμη στην οποία διαπιστώθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από την 1-1-1983:
α) Υπερυψώθηκε η στάθμη θεμελίωσης (-1,80μ εγκεκριμένη στάθμη δαπέδου υπογείου) με αποτέλεσμα το υπόγειο να είναι σήμερα ισόγειο (στάθμη +0,00) και εξακολουθεί να έχει βοηθητική χρήση.
β) Επεκτάθηκε το υπόγειο (ισόγειο σήμερα) κατά 15 μ2 (Β.Χ) και ταυτόχρονα κατασκευάσθηκαν δύο ανοικτές στεγασμένες θέσεις στάθμευσης 10 μ2 έκαστη κάτω από προβλεπόμενες μπαζωμένες βεράντες της οικίας.
γ) Το ύψος οικοδομής σήμερα είναι 5,80 μ ενώ το προβλεπόμενο της οικ. αδείας ήταν 4,00μ (μέγιστο επιτρεπόμενο για ισόγεια οικία εκτός σχεδίου) τα ερωτήματα που τίθενται είναι:
1) Για τον υπολογισμό του προστίμου της παραβίασης του Σ.Δ του υπογείου που έγινε ισόγειο θα υπολογίσω Υ.Δ Β.Χ με μειωτικό συντελεστή 0,50 ή Υ.Δ Κ.Χ;
2) Για τον υπολογισμό του προστίμου της επέκτασης του υπογείου κατά 15μ2 θα υπολογίσω Υ.Δ και Υ.Κ Β.Χ με μειωτικό συντελεστή 0,50; και τις δύο ανοικτές στεγασμένες θέσεις στάθμευσης ως λοιπή παράβαση;
3) Αν η απάντηση στο ερώτημα 1 είναι η Υ.Δ Κ.Χ, την υπέρβαση του ύψους την υπολογίζω αναλυτικά, δεδομένου ότι δεν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (7,50μ για 2-οροφη κατοικία εκτός σχεδίου) ή με συντελεστή 0,40 (1,80/4,00)=0,45 θεωρώντας ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 4,00μ (ισόγεια οικία εκτός σχεδίου).

1) Η γνώμη μας για το υπόγειο, που λόγω θεμελίωσης πιο ψηλά είναι πλέον ισόγειο, είναι ότι από την στιγμή που παραμένει Β.Χ. δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως ΥΔ.

2) Ναι

3) Ο υπολογισμός του προστίμου, λόγω θεμελίωσης πιο ψηλά και άρα υπέρβασης του ύψους του κτιρίου βάσει αδείας, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό από την στιγμή που δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (το οποίο λόγω διώροφου κτιρίου είναι 7.50 μέτρα).

2817. ΥΠΟΓΕΙΟ. 1974/09 οικοδομική άδεια ισογείου, 1974/11 οικοδομική άδεια αδιαμόρφωτου χώρου που προέκυψε λόγω κλίσης εδάφους και 1979 οικοδομική άδεια νομιμοποίησης υπογείου με στέλεχος χωρίς να αναφέρει χρήση και επιφάνεια μόνο σκαρίφημα. 1976 σύσταση Ο.Ι. το αναφέρει αποθήκη με επιφάνεια 70 τ.μ.

Σήμερα έχει μέσα 1 χώρισμα με κουζίνα, έχει επιφάνεια 71 τ.μ (1 τ.μ εντός μπαζωμένου τμήματος) και υπέρβαση ύψους 0,40 καθώς στη μεριά του δρόμου έχει εξωτερικό ύψος από πεζοδρόμιο έως και την πλάκα δαπέδου του ισογείου 2.40, αντί για 2.00 σύμφωνα με ΓΟΚ1973 (έχω υπόλοιπο επιτρεπόμενου ύψους).
Στα Φύλλα καταγραφής:
1. Αλλαγή χρήσης από Β.Χ σε Κ.Χ _ κατηγορία Κ2 λόγω παλαιότητας, με Υπέρβαση Δόμησης; Εξακολουθεί να θεωρείται υπόγειος χώρος, ώστε να λάβει τη μείωση 0,5 του προστίμου ως αυτόνομο υπόγειο;
2. Ξεμπάζωμα για το 1μ (εντός κάλυψης κτιρίου) _ κατηγορία Κ2, με αναλυτικό προϋπολογισμό;
3. Υπέρβαση ύψους 40 εκ_ κατηγορία Κ2, με αναλυτικό προϋπολογισμό;

1) Υπέρβαση δόμησης με επιλογή Κατηγορίας 2 αλλά η γνώμη μας είναι χωρίς μειωτικό συντελεστή.

2) Εάν εννοείται την επέκταση του 1 τ.μ. του υπογείου εντός μπαζωμένου τμήματος τότε το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΔ και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3) Ναι

2818. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη θεμελίωση (πέδιλα – συνδετήριοι δοκοί) κατασκευής 2007 (η χρονολογία μπορεί να πιστοποιηθεί). Η τελική στάθμη είναι έως το φυσικό έδαφος – προεξέχουν μόνο οι αναμονές των υποστυλωμάτων. Δεν έχει γίνει εντοπισμός-καταγραφή από την Πολεοδομία. Ο ιδιοκτήτης προτίθεται να συνεχίσει τώρα την κατασκευή με έκδοση Ο.Α. Στην κατηγορία 4 δεν μπορεί να ενταχθεί διότι δεν υπάρχει Ο.Α. στο γήπεδο. Αλλά ούτε και στην 5. Εάν η κατασκευή ήταν μετά το 2011 θα μπορούσε να νομιμοποιηθεί κατά το άρθρο 94 και να εκδοθεί Ο.Α. Για προ του 2011 που λογικά θα ήταν πιο ευμενής περίπτωση προτείνετε κάποια λύση;

Πάλι μπορεί να νομιμοποιηθεί, απλά θα πρέπει να καταβληθούν τα αναλογούντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, που θα υπολογίσει η Πολεοδομία. Θα πρέπει να δείτε εάν σας συμφέρει να νομιμοποιηθεί και να παραμείνει ή να αποξηλωθούν και να γίνει νέα, που κατά τη γνώμη μας είναι η καλύτερη λύση.

2819. Κλήθηκα να εκδώσω Πιστοποιητικό ΗΤΚ σε οριζόντια ιδιοκτησία η οποία είχε μεταβιβασθεί το έτος 2017 με δήλωση Ν.4495/17 περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών αλλά με αναφορά του συναδέλφου Μηχ/κού στην Τεχνική Έκθεση ότι η μοναδική αλλαγή σε σχέση με την Κάτοψη της Ο.Α. ήταν η ενοποίηση Καθιστικού με Κουζίνα με την καθαίρεση της μεταξύ τους τοιχοποιίας, χωρίς την καταγραφή της όμως ως λοιπή παράβαση κατ.13.
Στη αυτοψία που πραγματοποίησα διαπίστωσα ότι η απόκλιση διαστάσεων / εμβαδού βρίσκονται εντός του αποδεκτού ποσοστού 2%.
Μπορεί να θεωρηθεί η καθαίρεση της τοιχοποιίας ότι εμπίπτει στη διαφορετική διαρρύθμιση της παρ. 14 του άρθρου 100 του Ν.4495/17;

Προφανώς, αυτό που περιγράφει ο συνάδελφος στην Τεχνική Έκθεση είναι διαφορετική διαρρύθμιση της παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

2820. Η ερώτησή μου έχει σχέση με το άρθρο 98 του Ν.4495/17.
Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει τριώροφη οικοδομή με βάση Ο.Α. του 1998. Στην οικοδομή αυτή έγινε το έτος 2000 πράξη σύστασης οριζοντίων με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν πέντε αυτοτελείς ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με διαφορετικούς ιδιοκτήτες.
Ερώτημα: Ο ιδιοκτήτης μίας εκ των οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει δικαίωμα στην ίδια αίτηση υπαγωγής στον Ν.4495/17 για την ιδιοκτησία του, να ζητήσει και την υπαγωγή μιας αυθαίρετης κοινόχρηστης αποθήκης στον ακάλυπτο χώρο του παραπάνω οικοπέδου, η οποία δεν περιλαμβάνεται στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών;

Θα πρέπει στην δήλωση, η οποία θα αφορά μία οριζόντια ιδιοκτησία και τα κοινόχρηστα, να συμπεριλάβετε όλες τις αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους και όχι μεμονωμένα μία. Επίσης, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

2821. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να γίνει τακτοποίηση σε οικοδομή με άδεια το 1973 5οροφης οικοδομής όπου ο ιδιοκτήτης (και εργολάβος της οικοδομής) διαμερίσματος του 5ου ορόφου από την κατασκευή της οικοδομής έχει πάρει μεγάλο τμήμα του δώματος της οικοδομής με χρήση κατοικίας όπου από την κατασκευή του διαμερίσματος του 5οροφου επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα από το διαμέρισμα του με το τμήμα του δώματος που έγινε κατοικία.
Οι υπόλοιποι ένοικοι της οικοδομής ανεβαίνουν στο δώμα από το κλιμακοστάσιο.
Μπορεί να κάνει ο ιδιοκτήτης αυτός ΜΟΝΟΣ υπαγωγή στον 4495 χωρίς συναίνεση;
Μπορεί να πάρουμε υπ όψιν αυτά που λέει η παρ 5 αρθ. 98:
«Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»
Μπορούμε να θεωρήσουμε επέκταση καθ' ύψος οριζόντιας ιδιοκτησίας με κατάληψη κοινοχρήστου χώρου;

Μπορεί να γίνει υπαγωγή με βάση την περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αφού η αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος της οριζόντιας ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Θα χρειαστεί βάσει της παρ. 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 και ΥΔ του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η αυθαίρετη ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί – καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής.

Δεν μπορεί όμως, με βάση τα όσα αναφέρει η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο χώρο στη οριζόντια ιδιοκτησία του. Θα πρέπει να λάβει συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2822. Αναφορικά με το Αρθρ.96 παρ. δ για τη Κατηγορία 4 που αναφέρει ότι : «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου.... Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.». Αυτό ισχύει και στα Εντός Οικισμού;

Η γνώμη μας είναι πως ισχύει και για τα εντός οικισμού.

2823. ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Δ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ν.4495/2017
«Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.
Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.»
Αυτό σημαίνει ότι για τον υπολογισμό υπερβάσεων στο πρόστιμο (όχι για την εύρεση κατηγορίας) υπέρβαση δόμησης / δόμηση πραγματοποιούμενη άδειας.
υπέρβαση κάλυψης / κάλυψη πραγματοποιούμενη άδειας;
αν ακολουθήσω τα μεγέθη της άδειας

Αυτό σημαίνει για τον υπολογισμό του προστίμου ότι:

- (χώροι που προσμετρούνται για τον υπολογισμό του προστίμου και υπολογίζονται με ΥΔ) / Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμησης βάσει αδείας
- (χώροι που προσμετρούνται για τον υπολογισμό του προστίμου και υπολογίζονται με ΥΚ) / Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει αδείας

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:
«Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»

2824. Σε οικόπεδο στάσιμου οικισμού υπάρχουν κατοικία προ 1975, ισόγειες αποθήκες κατοικίας και λεβητοστάσιο. Οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν το 1983 εκτός από ένα στέγαστρο και το λεβητοστάσιο-αποθήκη. Μπορώ να καταχωρίσω τις αυθαίρετες κατασκευές στο σύνολο τους για να είναι κατοχυρωμένος ο ιδιοκτήτης ή θα πρέπει να αναγράψω στην τεχνική έκθεση ότι τα προ 1983 υφίστανται νομίμως σύμφωνα με το Άρθρο 112 του Ν.4495/2017 και του Ν. 1337/1983 και γίνεται υπαγωγή μόνο για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά το 1983;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1778, 1901 και 2326.

2825. Σε ακίνητο με περισσότερες από 30 ιδιοκτησίες, έγινε τακτοποίηση με το Ν. 4495/2017. Κάποιες από τις ιδιοκτησίες αυτές, οι οποίες ήταν μεζονέτες, τα υπόγειά τους έχουν τακτοποιηθεί με μειωτικό συντελεστή 30% σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6.
Μετά από έκδοση άδειας δόμησης, όπου προβλέπεται γενική ανακατασκευή του κτιρίου (προβλέπεται κατεδάφιση 2 ορόφων και γενική αναδιάρθρωση των ιδιοκτησιών του κτιρίου) θεωρείτε ότι υπάρχει κώλυμα στην τροποποίηση των ιδιοκτησιών αυτών αν από μεζονέτες μετατραπούν σε οροφοδιαμερίσματα; Και αν ναι σε ποια νομοθεσία στηρίζετε την απάντηση;

Ο υπολογισμός του προστίμου έχει γίνει με βάση την κατάσταση που ίσχυε τον χρόνο της υπαγωγής. Από την στιγμή που ο νόμος δίνει την δυνατότητα να εκδοθεί άδεια σε χώρους που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρο 107), δεν θα μας απασχολεί ότι με τις παρεμβάσεις αυτές τροποποιείται η δήλωση υπαγωγής και το πρόστιμο. Διαφορετικά, θα έπρεπε να το απαγορεύει ο νόμος.

2826. Σε άδεια νέας επταώροφης επί πυλωτής πολυκατοικίας έτους 1991 που εκδόθηκε με έλεγχο της πολεοδομίας, ο 7ος όροφος δεν εφάπτεται στο πλάγιο όριο και αφήνεται απόσταση μικρότερη από το Δ του κτηρίου που είναι 5.5μ.Έχει γίνει έλεγχος στην κάτοψη του 7ου με Δ=3.3μ που όμως είναι εκτός διατάξεων ΓΟΚ αφού δεν προβλεπόταν διαφορετικό Δ σε συνάρτηση με τον όροφο του κτηρίου από τις διατάξεις του ΓΟΚ '85. Κάνοντας έλεγχο με Δ=5.5μ προκύπτει επιφάνεια 7.5μ2 εντός Δ η οποία όμως είναι περασμένη στην οικοδομική άδεια. Επιβάλλεται πρόστιμο για την παραπάνω αυθαιρεσία ή θεωρούμε ότι καλύπτεται από την εκδοθείσα προ 30ετίας άδεια η οποία είχε εκδοθεί με έλεγχο της υπηρεσίας και δεν έχει ανακληθεί ως σήμερα;

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς, μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή* ***με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε***.»

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που η άδεια έχει ελεγχθεί και εγκριθεί από την πολεοδομία και έχει παρέλθει και μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της, να μην ασχοληθείτε με την διαφορά στο Δ.

2827. Ποια είναι η διαδικασία για πολεοδομικές παραβάσεις μετά το 2011, όπως ορίζονται στο Ν.4495/17 _ άρθρο 94_παρ.4 _ με πληρωμή προστίμου ανέγερσης 200 ευρώ και εντός 4 μηνών έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (Ε.Ε.Δ.Μ.Κ);
1. Κάνουμε δήλωση για νομιμοποίηση Ν.4495 κ μετά έγκριση εργασιών;
2. Πληρωμή 200 ευρώ σε κάποιο φορέα κ μετά έγκριση εργασιών; Μέσα από e-adeies όλα; που; δεν υπάρχει σχετικό πεδίο.

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 94, αναφέρει ότι:

«*Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»*

Θα πρέπει πρώτα να γίνει αίτημα στην ΥΔΟΜ (άρθρο 92 – ν.4495/2017) ώστε να γίνει η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου από τους ελεγκτές δόμησης (απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 – 30.12.2021), έπειτα να εκδοθεί η αντίστοιχη άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) μηνών (χωρίς υπαγωγή στο ν.4495/2017 αφού είναι μετά το 2011) από το e-άδειες και να γίνει αίτημα στην ΥΔΟΜ για την καταβολή του ελάχιστου προστίμου ανέγερσης των διακοσίων (200) ευρώ.

2828. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2802
Το τμήμα της κατοικίας εμβαδού Ε=20,50τ.μ. βάση ΝΟΚ είναι υπόγειο ανεξάρτητα με το αν είναι στο ίδιο επίπεδο με την υπόλοιπη κατοικία. Εκείνο που λέει ο ΝΟΚ είναι ότι το 50% αυτού δηλ. τα 10,25τ.μ. δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Επομένως (βάση ΝΟΚ) στον συντελεστή δόμησης προσμετρώντας τα 55,20-10,25=44,95τ.μ. Εάν δηλαδή κατασκευάζαμε σήμερα αυτήν την κατοικία στον συντελεστή δόμησης θα μετρούσαν τα 44,95τ.μ. αλλά η κατοικία θα είχε συνολικό εμβαδόν 55,20τ.μ.
Το ερώτημα είναι το ίδιο δηλαδή εάν μπορώ να πω ότι η συνολική δόμηση είναι 55,20-10,25=44,95τ.μ. < 50,00τ.μ. αρά κατηγορία 4 και εάν ναι πως θα δηλωθούν τα μέτρα δηλ. εάν τα 20,50τ.μ. θα πάρουν μειωτικό συντελεστή 0,30. Να διευκρινίσω επίσης ότι η ισόγεια κατοικία που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια είναι μια άλλη (άσχετη με την δική μου) οριζόντια ιδιοκτησία.

Η απάντηση είναι η ίδια που σας δώσαμε στην Ε/Α 2802 στο πρώτο εδάφιο.

2829. Θα ήθελα την γνώμη σας για την παρακάτω περίπτωση που αντιμετωπίζω.
Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, υπάρχει τριώροφος οικοδομή με οικοδομική άδεια του 2001, στην οποία έχει συσταθεί οριζόντιος ιδιοκτησία ανά όροφο. Προκειμένου να βγάλουμε νέα οικοδομική άδεια προσθήκης, κάνουμε νέο τοπογραφικό με συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87, όπου διαπιστώνουμε:
1) Διαφορές στις περιμετρικές διαστάσεις του οικοπέδου (από 6 εκ. έως 30 εκ.) και στην επιφάνεια του (2,50 μ2 μικρότερο), μικρότερες του 2%
2) Διαφορές στις περιμετρικές διαστάσεις του κτιρίου, μαζί με τα επιχρίσματα (από 6 εκ. έως 10 εκ.) και στην επιφάνεια του (2,60 μ2 μεγαλύτερο), μικρότερες του 2%.
3) Διαφορά (μείωση) της υποχρεωτικής αποστάσεως Δ κατά 0,25 μ. έως 0,40 μ. (καθαρή απόσταση από τελική επιφάνεια κτιρίου με επιχρισμ.). δηλ. 0,22 μ. έως 0,37 μ. (είναι 4,28 μ. έως 4,13 μ.), από φ.ο και κτισίματα κτιρίου
4) Επειδή η κάλυψη του κτιρίου, της οικ. αδείας, ήταν οριακά η επιτρεπόμενη, λόγω των μικροδιαφορών του νέου τοπογραφικού, προκύπτει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης κατά 3% (4,20μ2)
5) Στην οικοδ. άδεια υπήρχε και υπόγειο το οποίο καταργήθηκε (μπαζώθηκε ο χώρος) χωρίς αλλαγή της θεμελίωσης του κτιρίου
Δεδομένου ότι, οι αποκλίσεις στις διαστάσεις και στις επιφάνειες του οικοπέδου και του κτιρίου είναι μέσα στα επιτρεπτά όρια του 2%, πως θα αντιμετωπίσω την μείωση της Δ και την υπέρβαση της κάλυψης του κτιρίου, για να μπορέσω εν συνεχεία να βγάλω την άδεια προσθήκης ορόφου;
α) Πρέπει να γίνει ενημέρωση φακέλου της οικ. αδείας του 2001 (επειδή οι αποκλίσεις δεν είναι μεγαλύτερες του 2%), μαζί με την κατάργηση του υπογείου, με την νέα άδεια προσθήκης ορόφου;
β) Πρέπει να τακτοποιηθούν οι παραπάνω παραβάσεις και μετά να βγει η άδεια προσθήκης;
Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να δηλωθεί σαν παράβαση πλαγίων αποστάσεων <20%, της επιφανείας που "πέφτει" μέσα στο Δ (0,22*μήκος πλευράς) και σε άλλο φύλο η επιφάνεια της υπέρβασης κάλυψης (4,20μ2), παρ' ότι η μεταβολή της επιφανείας του κτηρίου είναι μέσα στα επιτρεπτά όρια και δεν συνιστά παράβαση;
Η δήλωση τακτοποίησης (μια κοινή που θα αφορά όλο το κτίριο) πρέπει να υποβληθεί από όλους τους συνιδιοκτήτες;
γ) Ο όροφος της προσθήκης θα πρέπει να πληροί όλους τους όρους δόμησης.
Δηλ απόσταση Δ=4,50μ, όποτε εσοχή 0,22μ έως 0,37μ στο πίσω όριο του κτιρίου.
Εδώ να επισημάνω ότι το συνολικό ύψος του κτιρίου με την προσθήκη θα είναι 14,00μ.με επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 15μ. Συνεπώς η απαιτούμενη απόσταση Δ θα πρέπει να είναι Δ= 3,00+0,10*14,00=4,40Μ.
Η κάλυψη του οικοπέδου δεν μπορεί να αλλάξει βεβαίως στον τελευταίο όροφο.
Η εσοχή αυτή πρέπει να γίνει, άσχετα εάν δημιουργηθούν στατικά θέματα (συνέχεια φ.ο., εκκεντρότητες υποστυλωμάτων κ.λ.π.);

Η γνώμη μας είναι να γίνει υπαγωγή (μία κοινή δήλωση για όλο το κτίριο από όλους τους συνιδιοκτήτες) όπου θα δηλωθεί η αλλαγή θέσης του κτιρίου και η αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ως Κατηγορία 3 (περίπτωση γιδ και γιε αντίστοιχα), θα χρεωθεί με Υπέρβαση Πλάγιας Απόστασης το τμήμα εντός Δ (θα δηλωθεί το εμβαδόν του στο πεδίο ΥΔ, θα επιλεγεί συντελεστής υπέρβασης δόμησης <50% και συντελεστής υπέρβασης πλάγιας απόστασης <20%) και θα δηλωθούν όσες λοιπές παραβάσεις προκύψουν από τον αναλυτικό προϋπολογισμό για το μπάζωμα του υπογείου.

Τέλος, η προσθήκη καθ' ύψος θα πρέπει να πληροί τα όσα αναφέρει ο ΝΟΚ στο άρθρο 23 παρ. 3.

2830. Θα ήθελα κάποιες επιπλέον διευκρινίσεις σχετικά με το αρθ.100 §10 του Ν.4495/17.
Η παράγραφος 10 του αρθ.100 του Ν.4495/17 αναφέρεται στα κτήρια με χρήση βιομηχανίας-βιοτεχνίας-επαγγελματικούς χώρους.
Δεδομένου πως ο έλεγχος για την επιλογή του πεδίου 5 στο σύστημα γίνεται συνολικά και σε όλα τα φύλλα καταγραφής μπαίνει η ίδια επιλογή (πχ. >50% επιτρεπόμενης δόμησης), στην περίπτωση που έχω μια βιομηχανία αντιλαμβάνομαι το εξής:
Ελέγχω εάν η συνολική δόμηση του ακινήτου (νόμιμη και αυθαίρετη) ξεπερνάει την επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου. Εάν ΔΕΝ την ξεπερνάει, σε όλα τα φύλλα καταγραφής επιλέγω στο πεδίο 5 «Μόνο υπέρβαση κάλυψης ή ύψους» ;
Αφορά όλες τις αυθαίρετες κατασκευές, ακόμα και αν δεν έχουν υπέρβαση κάλυψης; (πχ. Αυθαίρετο υπόγειο σε βιομηχανικό κτήριο κάτω από το νόμιμο περίγραμμα του ισογείου)
Επίσης, τι γίνεται στην περίπτωση που έχω επικρατούσα χρήση βιομηχανία αλλά έχω και τμήμα με χρήση υπηρεσίες; (Συνεργείο αυτοκινήτων με έκθεση αυτοκινήτων)
Για το συνεργείο και φανοποιείο αυτοκινήτων ορθά επιλέγω τη χρήση «βιομηχανία»;

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι «*Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.*»

Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου (νόμιμη και αυθαίρετη) στα φύλλα καταγραφής όπου συντρέχει ΥΚ θα επιλεγεί στο πεδίο ΥΔ η επιλογή «*μόνο υπέρβαση κάλυψης ή ύψους*» και στο πεδίο Υπέρβασης Κάλυψης το αντίστοιχο ποσοστό. Σε όλα τα άλλα ΦΚ όπου δεν έχουμε ΥΚ ή έχουμε άλλη χρήση, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα (δείτε σχετικά την Ε/Α 1942).

2831. Θέλουμε να τακτοποιήσουμε κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες, στέγαστρα, κτίρια κ.λ.π) παλαιού εργοστασίου, το οποίο σταμάτησε την λειτουργία του το 1975, για το οποίο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αλλά έχουμε τα παρακάτω στοιχεία.
α) Υπάρχουν σχέδια τον 7ο/1953, "Τοπογραφικό Διάγραμμα εργοστασίου…." και "Σχέδια εγκαταστάσεως μηχανημάτων εργοστασίου….", χαρτοσημασμένα, ελεγμένα και θεωρημένα από τον τότε Νομομηχανικό του νομού, που παρουσιάζουν κάποια κτίρια (υπόστεγα, αποθήκες, μηχανοστάσιο, γραφεία κ.λ.π.) που ήταν οι εγκαταστάσεις του εργοστασίου τότε, συνολ. κάλυψης 2.200 μ2 περίπου.
β) Υπάρχει αεροφωτογραφία του 1959 που διαπιστώνουμε ότι έχει γίνει επέκταση των αρχικών κτιριακών εγκαταστάσεων του 1953.
γ) Σήμερα φαίνονται τα κτίρια του 1959 περίπου. Η επιφάνεια των κτιρίων - κτισμάτων είναι περίπου 6.500μ2
Το γεωτεμάχιο, επιφανείας 11 περίπου στρεμμάτων, όπου οι εγκαταστάσεις του εργοστασίου, ήταν αρχικά σε εκτός σχεδίου περιοχή.
Το 1987 το γεωτεμάχιο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως της περιοχής (με εγκεκριμένη πράξη εφαρμογής), όπου σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, αυτό ρυμοτομείται κατά το ήμισυ περίπου όπως και τα κτίσματα. Επίσης

στο σχέδιο πόλης, στη περιοχή οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι κατοικία, εμπόριο. Σήμερα στο οικόπεδο δεν έχει εφαρμοσθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, λόγω μη αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων.
Το ακίνητο θα μεταβιβασθεί και πρέπει να κάνουμε τακτοποίηση και ηλεκτρονική ταυτότητα και με δεδομένο ότι δεν υπάρχουν κατόψεις για τις κτιριακές εγκαταστάσεις του 1959, αναφέρω παρακάτω το σκεπτικό μου και τα ερωτήματα μου:
Α. Επιφάνειες.
1) Θεωρούμε ότι υπάρχει οικ. άδεια στο κτίριο επειδή υπήρχαν κτίσματα πριν το 1955.
2) Αφού αποτυπώσουμε τα κτίρια (κατόψεις), προσπαθούμε να εντοπίσουμε και να ξεχωρίσουμε τα κτίσματα πριν το 1955
3) Τακτοποιούμε τα κτίσματα μετά το 1955 (υπόστεγα αποθήκες, κ.λ.π.) με Υ.Δ. και Υ.Κ.
Μέχρι εδώ προκύπτουν τα ρωτήματα:
α) Τακτοποιούμε όλα τα κτίσματα ή ότι θα απομείνει μετά την ρυμοτόμηση;
β) Θεωρούμε το οικόπεδο ολόκληρο (όπως υφίσταται τώρα) ή ότι θα απομείνει μετά την ρυμοτόμηση από την εγκεκριμένη πράξη εφαρμογής;
Διότι εάν τακτοποιήσουμε όλα τα κτίσματα, θα πρέπει τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης να συγκριθούν με τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης (για κατοικία;) ολοκλήρου του οικοπέδου ως έχει, χωρίς την ρυμοτόμηση.
Επίσης στο διάγραμμα κάλυψης της τακτοποίησης, θα πρέπει να δειχθεί ολόκληρο το οικόπεδο ως έχει, με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης (για κατοικία;) και αφού τακτοποιηθούν όλα τα κτίσματα να συνταχθεί άλλο τοπογραφικό, με τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές του σχεδίου πόλεως και στα απομένοντα κτίσματα να αναφέρεται η τακτοποίηση τους;
Β. Κατηγορία- Χρήση- Παλαιότητα
4) Η κατηγορία 1 (πριν το 1975) ισχύει μόνο για κατοικίες άρα δεν ανήκουμε σε αυτή
Άρα ανήκουμε στην Κατηγόρια 2 (πριν το 1983); (δεν αναφέρει για κτίρια κατοικίας ή άλλης χρήσης)
5) Η χρήση των χώρων των παλαιών κτιρίων σήμερα είναι:
α) Κλειστοί χώροι κενοί. Δηλ. αποθήκες "Χρήση: Υπηρεσίες 3δ" η "Χρήση: Τουρισμός - Βιομηχανία 3γ" όπως ήταν παλιά;
β) Χώροι μισθωμένοι για επαγγελματικές χρήσεις, ξυλουργεία, μεταφορικές εταιρείες, αποθηκευτικούς χώρους κ.λ.π..
Δηλ "Χρήση: Υπηρεσίες 3δ";
Η αλλαγή χρήσης από βιομηχανικό κτίριο (υπόστεγα, αποθήκες, μηχανοστάσιο, γραφεία κ.λ.π. έως το 1975), σε επαγγελματικούς χώρους πως θα αντιμετωπισθεί; Με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Τους χώρους αυτούς λόγω μεταγενέστερης αλλαγής χρήσης δεν θα τους εντάξουμε στην Κατηγόρια 2, αλλά θα βάλουμε παλαιότητα τον χρόνο αλλαγής χρήσης (χρόνος μισθωτηρίου);
Άρα συνοψίζοντας.
Ξεχωρίζοντας τους χώρους έχουμε:
1) Κατηγορία 2, με χρήση " Τουρισμός- Βιομηχανία 3γ", τους κλειστούς κενούς χώρους και παλαιά υπόστεγα;
2) Κατηγορία 4 με χρήση "Υπηρεσίες 3δ" και παλαιότητα τον χρόνο αλλαγής χρήσης, για τους μισθωμένους για επαγγελματικές χρήσεις χώρους, με αναλυτικό προϋπολογισμό; Θα υπολογιστούν και στην Υ.Δ και Υ.Κ;

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. Τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. Την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Επίσης, από την στιγμή που θα γίνει δήλωση χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, δεν υπάρχει άλλος τρόπος από το να θεωρήσετε το οικόπεδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι το τμήμα αυτό μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί) και επομένως τακτοποιείτε όλα τα κτίσματα.

Σύμφωνα, με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017, όταν στο γήπεδο/ οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955, επιλέγεται στο πεδίο της οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ. Ότι είναι προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και ότι είναι μετά τακτοποιείται. Η εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (εάν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά το 83) θα γίνει με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

Θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό όπου θα φαίνεται και θα επεξηγείται η όλη κατάσταση. Το ίδιο ισχύει και για το Διάγραμμα Κάλυψης (εάν πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 4 διαφορετικά εάν επιλεγεί μόνο η Κατηγορία 2 δεν απαιτείται διάγραμμα Κάλυψης).

Η Κατηγορία 1 αφορά μόνο κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Άρα, δεν μπορεί να επιλεγεί για την περίπτωσή σας όπου έχετε άλλες χρήσεις.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017: «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.***»

Άρα, θα πρέπει να ελέγξετε εάν κατά το χρόνο ανέγερσης επιτρεπόταν για το συγκεκριμένο ακίνητο οι χρήσεις που θα δηλώσετε. Όσο αφορά την χρήση των αυθαίρετων κατασκευών (που αρχικά ήταν βιομηχανικοί χώροι), η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που οι κατασκευές είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετες (χωρίς οικοδομική άδεια) δεν θα μπείτε στην λογική να ελέγξετε το πόσες φορές πιθανόν να έχουν αλλάξει χρήση κατά το παρελθόν αλλά θα τακτοποιήσετε με βάση την χρήση που είχαν στις 28.7.2011 και με παλαιότητα το χρόνο κατασκευής και όχι τον χρόνο αλλαγής χρήσης. Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρου 87 του ν.4495/2017. Για του κλειστούς κενούς χώρους, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως βιομηχανικοί.

2832. Θα ήθελα την άποψη σας για ρύθμιση Ν.4495 και σε συνέχεια ΗΤΚ. Η ρύθμιση αφορά ένα ισόγειο διαμέρισμα 50μ2, σε επταώροφη πολυκατοικία στο κέντρο της Αθήνας. Το κτίριο κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια του 1955 (συγκεκριμένα 20/5/1955 και αναθεώρηση 21/11/1955). Από την άδεια έχουμε μόνο το στέλεχος, ο φάκελος έχει πολτοποιηθεί όπως μας ενημέρωσε προφορικά η πολεοδομία, η οποία όμως αρνείται να μας δώσει βεβαίωση πολτοποίησης. Η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, της οποίας η κάτοψη μας καλύπτει, έγινε το 1957 με σχέδια που έχουν ημερομηνία 1955.

Τα ερωτήματα μου είναι τα εξής:

1. Δικαιούται ο μηχανικός να δηλώσει ότι το ακίνητο υφίσταται προ΄55, βασιζόμενος μόνο στο στέλεχος της ΟΑ; Αεροφωτογραφία δεν υπάρχει.

2. Αν όχι, τότε το ρυθμίζει όλο ως προ του 1975 κατ. 1 ή πρέπει να κάνει ανασύσταση; χωρίς βεβαίωση πολτοποίησης από την πολεοδομία ;

3. Επίσης, επειδή έχει και αυθαίρετο κλείσιμο βεράντας προς τον ακάλυπτο, που υποχρεωτικά πάει σε χρόνο κατασκευής 2004, τι κάνουμε με τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης; Θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί το τοπογραφικό της σύστασης ή θα πρέπει να γίνει νέο;

Η ημερομηνία έκδοσης της άδειας δεν μπορεί να αποτελεί αποδεικτικό στοιχείο. Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Από την στιγμή που υπάρχει το στέλεχος της άδειας, θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή όλου του διαμερίσματος στην Κατηγορία 1 και το κλείσιμο της βεράντας στην Κατηγορία 4 (εάν καλύπτει τις προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4 διαφορετικά δεν μπορεί να δηλωθεί ως Κατηγορία 5 την δεδομένη χρονική στιγμή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022). Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό διάγραμμα και να συνταχθεί λόγω Κατηγορίας 4 και Διάγραμμα Κάλυψης. Διαφορετικά θα πρέπει να γίνει ανασύσταση (δείτε Ε/Α 1734).

2833. Σε διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και δώμα, χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, έχει απολεσθεί η Κάτοψη Α' Ορόφου από το φάκελο της Ο.Α. Μπορεί να γίνει ο έλεγχος νομιμότητας της υφιστάμενης κατάστασης από το Διάγραμμα Κάλυψης, τις Τομές και τις Όψεις ή πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου για την απολεσθείσα Κάτοψη ή θα γίνει απλή ενημέρωση του φακέλου;

Θα πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου (δείτε Ε/Α 1734).

2834. ΥΠΟΓΕΙΟ με οικοδομική άδεια 1974 και χρήση αποθήκης σήμερα είναι κατοικία 45τ.μ και 30τ.μ αποθήκη. Κάνω ρύθμιση στο Ν.4495. Στην πολυκατοικία υπάρχουν 6 διαφορετικές Οριζόντιες Ιδιοκτησίες και ποσοστά για μελλοντικό Β όροφο που αφορά 2 ιδιοκτήτες. Οι Ιδιοκτήτες της Ο.Ι του μελλοντικού Β ορόφου διατηρούν το δικαίωμα της έκδοσης Ο.Α; Το δικαίωμα να κτίσουν προσθήκη ορόφου χάνετε λόγω παραβάσεων Υπ. Δόμησης διαφορετικού ιδιοκτήτη; Ή κάθε υπέρβαση δόμησης που ρυθμίζεται με Ν.4495, προσδίδεται στα χιλιοστά της κάθε οριζοντίου;

Η απάντηση στην ερώτησή σας δίδεται στην παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.*»

2835. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνηση:
Σε οικοδομή με τρεις ορόφους χωρισμένη σε 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες ο κάθε όροφος
Υπόγειο - κατασκευασμένο με Ο.Α.,
Ισόγειο - κατασκευασμένο με Ο.Α.,
Α' όροφος - δικαίωμα μελλοντικής δόμησης,
τακτοποιώ Υπερβάσεις Δόμησης στο υπόγειο με το ν.4495/2017 αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία με τα χιλιοστά υπέρβασης που αναλογούν στην οριζόντια ιδιοκτησία.
Ερώτηση:
1) Ο Α' όροφος διατηρεί το δικαίωμα του να χτίσει με έκδοση νέας οικοδομικής άδειας τώρα χρησιμοποιώντας τα χιλιοστά της οριζόντιας επί την επιτρεπόμενη δόμηση του;
2) Δηλαδή οι υπερβάσεις του υπογείου που εξάντλησαν την επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου προσδίδονται στην οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου μόνο; χωρίς να επηρεάζουν την επιτρεπόμενη δόμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του α' ορόφου; οπότε μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια προσθήκη καθ' ύψος;
***σημείωση από τον ν.4178/2013**
Και η παρ. 2 αρθρ. 25 του Ν.4178/13 αναφέρει:
2.Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28-7-11,για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία."
3) στον ν.4495/2017 υπάρχει κάποια τέτοια διευκρίνηση;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2834.

2836. Πρόκειται για την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας οριζόντιας διηρημένης ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου σε οικοδομή η οποία κατασκευάστηκε με Ο.Α που εκδόθηκε το έτος 1932.
Στο φάκελο της πολεοδομίας βρέθηκε μόνο το στέλεχος της Οικοδομικής Άδειας, το Τοπογραφικό της Άδειας καθώς και ένα σχέδιο κάτοψης για μεταβολές στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο κατάστημα της οικοδομής με χρόνο υποβολής το έτος 1975. Από την πολεοδομία έλαβα βεβαίωση ότι τα έγγραφα που βρέθηκαν στον φάκελο της παραπάνω Οικοδομικής Άδειας είναι αυτά που προανέφερα. Επίσης κατά το έτος 1978 (σεισμός Θεσσαλονίκης) η οικοδομή είχε ζημίες οι οποίες επισκευάστηκαν και επίσης έγιναν και διαφορές άλλες απαραίτητες παρεμβάσεις. Επίσης στο φάκελο στην ΥΑΣΒΕ (ΔΑΦΚ-ΒΕ) δεν βρέθηκαν τα σχέδια της Οικοδομικής Άδειας άλλα σχέδια αποτύπωσης των κατόψεων της οικοδομής κατά το έτος του 1980 πάνω στα οποία είχαν σημειωθεί οι ζημίες από το σεισμό και οι παρεμβάσεις αποκατάστασης αυτών.
Με τα παραπάνω έγγραφα και σχέδια μπορώ να προχωρήσω στη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κάνοντας την κάτοψη αποτυπώσεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή θα πρέπει να προχωρήσω σε μερική ανασύσταση φακέλου για τον όροφο;

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της παλαιότητας μπορείτε να ενεργήσετε αναλόγως όπως και για ένα κτίσμα προ του 55.

Κατά τη συμπλήρωση Ιδιοκτησίας με κτίσμα προ 1955, στην καρτέλα «Πράξεις», στον Τύπο πράξης επιλέγετε «Β.Δ. 9-8-1955 (προ του 1955)» και στον Α/Α πράξης εισάγετε το μηδέν (0), στην Ημ/νία έκδοσης την 9^{η} -8-1955 (ημερομηνία έκδοσης του ΦΕΚ) και στην Εκδούσα Αρχή επιλέγετε «Αρμόδια αρχή». Επίσης, εισάγετε και την αρχική Οικοδομική Άδεια.

Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρθρ. 54 του ν. 4495/2017 και την παρ. 1Β.γ. του άρθρου 2 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021), «*η καταχώριση ιδιοκτησίας συνοδεύεται από τα σχέδια που συνοδεύουν τις πράξεις και αποτυπώνουν την ιδιοκτησία, ήτοι κατόψεις των ορόφων που καταλαμβάνει, χαρακτηριστικές τομές και όψεις, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη κατάσταση δεν προκύπτει από τα σχέδια που συνοδεύουν τις εκδοθείσες πράξεις, εκπονούνται και υποβάλλονται νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών*». Επομένως, εφόσον έχει εξασφαλιστεί η νομιμότητα της κατασκευής, εκπονείτε νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών.

2837. Έχω περίπτωση με αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν μεταξύ 1983-2011 σε γήπεδο επί του οποίου δεν έχει εκδοθεί ποτέ οικοδομική άδεια. Οι αυθαιρεσίες επομένως ανήκουν στην Κατηγορία 5. Το γήπεδο βρίσκεται σε περιοχή η οποία κηρύχθηκε σε καθεστώς έκτακτης ανάγκης στις 21-01-2020 με ημερομηνία λήξης της κήρυξης την 20-05-2020. Διαβάζοντας το άρθρο 90 του Ν.4915/2022 αναφέρει ότι μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 5 "ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός των ετών 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος"
Μπορώ σήμερα να κάνω ένταξη στην Κατηγορία 5 του Ν.4495/2017;

Η γνώμη μας είναι πως μπορείτε. Θεωρούμε ότι η φράση «έναρξη ισχύος του παρόντος» αφορά το ν.4915/2022 (ΦΕΚ-63/Α/24.03.2022) και επομένως η προθεσμία λήγει 24.03.2023.

2838. Σε 4ώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. του 2000 έγινε εκ κατασκευής – με τροποποίηση της σύστασης αλλά χωρίς ενημέρωση φακέλου αδείας – διαφορετική Διαμερισμάτωση των τριών ορόφων η οποία επέφερε και αλλαγές στη θέση και μέγεθος ορισμένων ανοιγμάτων. Μπορώ σε μια δήλωση να συμπεριλάβω σε τρία διαφορετικά φύλλα καταγραφής τις τρεις διαμερισματώσεις και σε τέταρτο φύλλο μια κατηγορία 3 για τις αλλαγές στα ανοίγματα; Ή θα πρέπει κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά να κάνει δήλωση για τις αλλαγές των ανοιγμάτων;

Μπορείτε να κάνετε μία κοινή δήλωση.

2839. θέλω να ρωτήσω εάν σε οικόπεδο με ρυμοτομούμενο τμήμα στο οποίο δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση και στην περιοχή δεν επιβάλλονται προκήπια, αυθαίρετο που βρίσκεται κατά τμήμα του στο ρυμοτομούμενο τμήμα και κατά τμήμα του στο οικοδομήσιμο τμήμα μπορώ να το υποβάλλω στην κατηγορία 4 εφόσον πληροί το ποσοστό υπέρβασης < 20% και να αναγράφω για το ρυμοτομούμενο τμήμα ότι μελλοντικά όταν πραγματοποιηθεί η απαλλοτρίωση θα κατεδαφιστεί, καθώς κατηγορία 5 πλέον δεν μπορούμε να βάλουμε;

Η γνώμη μας είναι πως μπορείτε. Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες ερωτήσεις ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε το οικόπεδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήμα αυτού μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

2840. Διαμέρισμα Β' ορόφου (οριζόντια ιδιοκτησία) σε τριώροφη οικοδομή . Έχει χαθεί ο φάκελος από το αρχείο της Πολεοδομίας ο ιδιοκτήτης όμως έχει αντίγραφα του Διαγράμματος Κάλυψης, Τοπογραφικό, Τομές και Όψεις . Δεν έχει αντίγραφο της κάτοψης . Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών της οριζόντιας ιδιοκτησίας χρησιμοποιώντας την κάτοψη της σύστασης ή θα πρέπει να προχωρήσω υποχρεωτικά σε ανασύσταση του φακέλου της αδείας;

Θα πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου (δείτε Ε/Α 1734).

2841. Οικοδομή έχει ανεγερθεί πριν το έτος 1975. Από την αποτύπωση του διαμερίσματος Δ1 του Δ΄ Ορόφου διαπιστώθηκε ότι ο μοναδικός φωταγωγός εντός αυτού κατασκευάσθηκε εξ αρχής με μικρότερες διαστάσεις από αυτές που εμφανίζονται στην Κάτοψη της Οικοδομικής Άδειας που ταυτόσημή της προσαρτήθηκε και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας Δ1 είναι έως 5% αλλά το εμβαδόν προκύπτει μεγαλύτερο από 5% εκτός αν αφαιρεθεί το εμβαδόν που κανονικά προβλεπόταν για το μεγαλύτερο φωταγωγό.
Συμφωνείτε ότι:
α) Η αλλαγή των διαστάσεων του φωταγωγού συνιστά διαφορετική διαμερισμάτωση και απαιτείται τροποποίηση της σύστασης χωρίς την ανάγκη συναίνεσης;
β) Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας Δ1 έως 5% καθώς και η αύξηση του εμβαδού έως 5% (χωρίς να υπολογίζεται το τμήμα της διαμερισμάτωσης) μπορούν να υπαχθούν στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96;
γ) Αν και στο όμορο διαμέρισμα Δ2 παρατηρείται μείωση των διαστάσεων του εσωτερικού φωταγωγού, πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση από τον ιδιοκτήτη για τη διαφορετική διαμερισμάτωσης ή καλύπτεται από τη στιγμή που θα υποβληθεί Κάτοψη όλου του ορόφου στην υπαγωγή του προαναφερόμενου διαμερίσματος Δ1;

Λόγω της παλαιότητας (προ 9.6.1975) και επειδή προφανώς το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, άρα θα επιλεγεί η Κατηγορία 1, η γνώμη μας είναι να δηλώσετε την διαφοροποίηση - επέκταση αυτή με ΥΔ.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, μπορεί για την συγκεκριμένη περίπτωση ο ιδιοκτήτης να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του.

Λόγω Κατηγορίας 1, για το διπλανό διαμέρισμα, θα πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση.

2842. Πρόκειται για ένα γωνιακό ισόγειο κατάστημα (φαρμακείο) με πατάρι σε κτίριο πολυκατοικίας σε γωνιακό οικόπεδο (διασταύρωση οδών).
-Βάσει των σχεδίων της Ο.Α. η κάτοψη Ισογείου και παταριού απεικονίζει ως ορθοκανονικό το εξωτερικό περίγραμμα του ακινήτου, ενώ στη πραγματικότητα το εξωτερικό περίγραμμα ακολουθεί την κλίση των οδών, οπότε και η ιδιοκτησία Ισογείου φαίνεται αντί για ορθογώνια τραπεζοειδής.
-Επιπλέον στην Ο.Α. εμφανιζόταν ένα ενιαίο κατάστημα με πατάρι στο Ισόγειο, ενώ στην πραγματικότητα είχαν χωριστεί σε δύο καταστήματα με ξεχωριστά πατάρια.
Το πατάρι του καταστήματος που τακτοποιούμε καταλαμβάνει όλη την επιφάνεια χωρίς να αφήνει το αρχικό κενό (τρύπα παταριού) που υπήρχε στα εγκεκριμένα σχέδια.
-Στα σχέδια της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών εμφανίζεται η πραγματική κατάσταση, ωστόσο και αυτή με αποκλίσεις ως προς τα όρια, ενώ το πατάρι καταλαμβάνει μικρότερο χώρο, καθώς έχει προκύψει ανταλλαγή τμήματος του παταριού με όμορο χώρο διαμερίσματος και απομείωση του υπέρ των κοινόχρηστων χώρων (διάδρομος παταριού).
Το πρόβλημα που προκύπτει με όλα τα ανωτέρω δεδομένα είναι πως η Συμβολαιογράφος που χειρίζεται την επικείμενη πώληση της ιδιοκτησίας, δε μπορεί να προβεί σε μονομερή τροποποίηση της σύστασης. Επειδή δεν είναι εφικτό να μαζευτούν όλοι οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, το ερώτημα που απευθύνουμε είναι αν υπάρχει κάποια λύση για την τακτοποίηση που να οδηγεί σε μονομερή τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και όχι σε γενική τροποποίηση.

Δεν μπορούμε να καταλάβουμε από την περιγραφή την ακριβή διαφορά της πραγματικής κατάστασης με αυτή της σύστασης. Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, στην οποία αναφέρονται οι περιπτώσεις που δύναται να γίνει μονομερής τροποποίηση της σύστασης, αφορά την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου. Εάν, υπάρχει κατάληψη χώρου άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας τότε δεν δύναται να έχει εφαρμογή.

2843. Οικόπεδο με μονοκατοικία προέκυψε μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής μεγαλύτερο της αρχικής ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης τμήματος όμορης ιδιοκτησίας. Η Πράξη Εφαρμογής μεταγράφηκε στο Κτηματολόγιο και το τελικό οικόπεδο εμφανίζεται και στις Κτηματολογικές εγγραφές. Εκκρεμεί η σύνταξη Συμβολαιογραφικής Πράξης Προσκύρωσης. Μπορεί το εμβαδόν του τελικού οικοπέδου να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των επιτρεπόμενων Πολεοδομικών μεγεθών για την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών της μονοκατοικίας στο Ν.4495/17;

Η γνώμη μας είναι όχι.

2844. Αν τμήμα εντός νομίμου περιγράμματος οικοδομής παραβιάζει κανονικά το Δ της Οικοδομικής Άδειας λόγω λανθασμένου υπολογισμού στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης αλλά δεν παραβιάζει το ισχύον σήμερα Δ λόγω αύξησης του εμβαδού του οικοπέδου μετά από προσκύρωση όμορου τμήματος, πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή υπέρβασης πλάγιας απόστασης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως. Δείτε και Ε/Α 1112.

2845. Στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης διώροφης οικοδομής με ΓΟΚ'73 εμφανίζεται τμήμα Α' Ορόφου, πλάτους 0.40μ. εντός προκηπίου. Θεωρείται νόμιμο;

Ισχύουν όσα αναφέρουμε στην παραπάνω Ε/Α 2844.

2846. Σε τριώροφη οικοδομή οροφοδιαμερισμάτων καταργήθηκε φωταγωγός κλιμακοστασίου ο οποίος αφ' ενός δεν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (παρ. 8 άρθρ. 100 ν. 4495/17) αφ' ετέρου στις εμβαδομετρήσεις επάνω στα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων της Ο.Α. η επιφάνειά του είχε συμπεριληφθεί στο περίγραμμα του αντιστοίχου διαμερίσματος και όχι των κοινοχρήστων (δεν υπάρχει δηλ. αλλαγή του περιγράμματος αυτοτελούς ιδιοκτησίας κατά την εγκύκλιο 2 αρθρ. 100). Υπάρχει σ' αυτή την περίπτωση διαφορετική διαμερισμάτωση ή μόνον διαφορετική διαρρύθμιση και παράβαση του Κτιριοδομικού (φωτισμός κλιμ/σίου);

Η γνώμη μας είναι ότι εάν ο φωταγωγός έχει μετρήσει στην δόμηση να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση διαφορετικά εάν δεν έχει μετρήσει στην δόμηση να δηλωθεί ως ΥΔ. Το ότι στο σχέδιο της κάτοψης η επιφάνεια του φωταγωγού έχει συμπεριληφθεί στο εμβαδόν του διαμερίσματος δεν σημαίνει ότι δεν έχει επέλθει διαφοροποίηση του περιγράμματος του.

2847. Έχω περίπτωση άδειας οικοδομής του 1979 εντός σχεδίου στην οποία προβλεπόταν η κατασκευή πενταόροφης οικοδομής αποτελούμενη από ισόγειο (καταστήματα με πατάρια) και 4 ορόφους. Επίσης το 1979 έγινε σύσταση ΟΙ στην οποία προσέθεσαν μία οριζόντια επιφάνεια 20,00 τ.μ. (γραφείο) στον ημιώροφο (πάνω από τον διάδρομο - κοινόχρηστο χώρο) (τον οποίον φαντάζομαι έκλεισαν για να μην μείνει ανεκμετάλλευτος εκ κατασκευής αφού η στάθμη κατασκευάστηκε για τα πατάρια των καταστημάτων δεξιά κι αριστερά του εν λόγω διαμερίσματος ημιωρόφου). Σήμερα ο ιδιοκτήτης της εν λόγω οριζόντιας του ημιωρόφου θέλει να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του και κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι, σήμερα η ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 21,18 τ.μ. με χρήση κατοικίας. Τα σχέδια της σύστασης (έτους 1979) δεν είναι κατατοπιστικά ως προς τον τρόπο που προέκυψαν ακριβώς 20,00 τ.μ. (ελλιπής απεικόνιση διαστάσεων) κι αν μετρηθούν έστω και με κλιμακόμετρο στο σχέδιο προκύπτει ότι στην σύσταση το διαμέρισμα είχε επιφάνεια περίπου 20,95 τ.μ.
Ποια θεωρείται η σωστή αντιμετώπιση;
Κατηγορία 2 με Οικοδομική Άδεια ως προς το σύνολο της σημερινής μετρημένης επιφάνειας (21,18 τ.μ.);
Ξεχωριστό φύλλο καταγραφής με την αλλαγή χρήσης (κατηγορία 4) καθώς δεν υπάρχουν αποδεικτικά χρόνου αλλαγής χρήσης;
Στην παραπάνω κατάσταση θα πρέπει να γίνει τροποποίηση σύστασης για να προχωρήσει η μεταβίβαση; Υπάρχει τρόπος να αποφευχθεί; Υπάρχει κάποιο όριο ανοχής των συμβολαιογράφων ως προς τις οριζόντιες ιδιοκτησίες για το οποίο ΔΕΝ προβαίνουν σε τροποποίηση σύστασης; Θεωρώ δύσκολο σενάριο όλες οι οριζόντιες να ταυτίζονται με την πραγματικότητα αλλά επίσης τραβηγμένο το σενάριο να γίνεται τροποποίηση σύστασης για ολόκληρες πολυκατοικίες για μικρές διαφορές των ΟΙ.

Θα δηλωθεί ως Κατηγορία 2, με ΥΔ και με την χρήση που είχε στις 28.7.2011. Ο χώρος είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετος και δεν θα ασχοληθείτε με το γεγονός ότι στην σύσταση αναφέρετε ως γραφείο και σήμερα είναι διαμέρισμα. Ο έλεγχος γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας.

Η διαφορά στα τετραγωνικά είναι μικρή και ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν χρειάζεται να γίνει τροποποίηση της σύστασης. Υπάρχει περίπτωση τα 20 τ.μ. που αναφέρει η σύσταση να αφορούν καθαρή επιφάνεια χώρου χωρίς την προσμέτρηση της τοιχοποιίας.

2848. Σε τριώροφο κτήριο με οικοδομικές άδειες (1970-2003) υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα του κτηρίου (2 κατοικίες) που δεν αποτυπώθηκαν στα σχέδια των αδειών και δεν νομιμοποιήθηκαν μέχρι σήμερα.
Από τις αεροφωτογραφίες φαίνεται ότι υπήρχαν το έτος 1993. Οι ιδιοκτήτες το έτος 2007 δεν τα καταχώρησαν στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που έκαναν για το κτήριο. Η συμβολαιογράφος σήμερα για να προβεί σε τροποποίηση σύστασης και να τα συμπεριλάβει θεωρεί ότι πρέπει να δηλωθεί στο 4495/2017 ότι κατασκευάστηκαν μετά την Σύσταση του 2007. Ποια είναι η ημερομηνία που κατά την γνώμη σας θα πρέπει να δηλωθεί η κατασκευή των αυθαίρετων κτηρίων. Ο χρόνος κατασκευής βάσει αεροφωτογραφίας 1993 ή μετά την σύσταση του 2007.

Προφανώς και από την στιγμή που υπάρχει αεροφωτογραφία του έτους 1993, στην οποία φαίνονται οι αυθαίρετες κατασκευές, σύμφωνα και με το άρθρο 87 του ν.4495/2017, θα ληφθεί το έτος αυτό ως χρόνος παλαιότητας.

2849. Παρακαλώ για την άμεση απάντησή σας στο εξής σοβαρό ερώτημα:
Επιτρέπεται καταρχήν η υπαγωγή κατασκευασμένου από το 2009 τοιχίου από λιθοδομή ύψους ~0,50 μ στο όριο οικοπέδου ευρισκόμενου σε οικισμό χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου (χωρίς οικοδομική άδεια);
Εάν ναι, σε ποια ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ πρέπει να δηλωθεί (λαμβάνοντας υπόψη ότι ευρίσκεται σε περιοχή η οποία κηρύχθηκε εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας);
Είμαι υπάλληλος σε Υ.ΔΟΜ. και έχω επωμιστεί τον έλεγχο αντίστοιχης υπαγωγής δηλωμένης στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ: το τοιχίο από λιθοδομή είναι 0,50 μ πάνω από το φυσικό έδαφος

Το άρθρο 89 «Απαγόρευση υπαγωγής», αναφέρει ότι (περίπτωση ια της παρ. 2) απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται *«ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός εάν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.»*

Άρα, εάν επιτρεπόταν το έτος 2009 η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στον οικισμό που σας αφορά, επιτρέπεται και η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων.

Η Κατηγορία 3 δεν περιλαμβάνει την συγκεκριμένη αυθαιρεσία (κατασκευή τοιχίου από λιθοδομή) και λανθασμένα έχει επιλεγεί. Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι με αναλυτικό προϋπολογισμό βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Επειδή το τοιχείο από λιθοδομή είναι κατασκευασμένο το έτος 2009 και στο οικόπεδο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια θα πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5 στο Φ.Κ. Εάν, η πληρωμή του παραβόλου της δήλωσης έχει γίνει πριν τις 30/09/2020 δύναται να επιλεγεί η Κατηγορία 5 διαφορετικά θα πρέπει να έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Σχετικά με την κήρυξη σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης δείτε την Ε/Α 2837.

2850. Σε ορθογώνιο γωνιακό οικόπεδο ανεγέρθηκε πολυώροφη οικοδομή με Ο.Α. εκδοθείσα και υλοποιηθείσα προ του έτους 1975. Σήμερα το εμβαδόν του οικοπέδου παρουσιάζει υπέρβαση εντός της αποδεκτής απόκλισης 5%. Στο Ο.Τ. δεν υφίσταται πρασιά και η οικοδομή στα πρόσωπά της επί των δύο οδών έχει κατασκευασθεί επί των Ο.Γ. και καθ' όλο το μήκος αυτών. Εξαιτίας του γεγονότος αυτού υφίσταται υπέρβαση διαστάσεων / εμβαδού κάθε ορόφου η οποία δεν υπερβαίνει το 5%.
Όμως υπάρχει και μικρή προσθήκη κατ' επέκταση προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου η οποία υφίσταται σε όλους τους ορόφους εκ κατασκευής με διάσταση όμως που υπερβαίνει το 5%.
Μπορεί να υπαχθεί η προσθήκη αυτή στην Κατηγορία 1 και οι υπερβάσεις των διαστάσεων στα πρόσωπα της οικοδομής στην παρ. (γιε) της Κατηγορίας 3;

Από την στιγμή που υπάρχει η ΥΔ προς τον ακάλυπτο χώρο και η οποία είναι άνω του 5% της αντίστοιχης διάστασης δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3.

2851. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε το 1964 οικοδομική άδεια για βιοτεχνικό κτίριο. Σε τμήμα του αγροτεμαχίου εισέρχεται μικρό ρέμα (σε συμβόλαιο του 1964 αναφέρεται ως χάνδακας), το οποίο κατά την έκδοση της άδειας δεν το αποτύπωσαν ορθά. Το κτίριο που κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια του 1964, η οποία δεν έχει ανακληθεί, διαπιστώνω ότι βρίσκεται επάνω στο ρέμα. Στο αγροτεμάχιο υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται εκτός του ρέματος.
Στην 1η εικόνα που επισυνάπτω φαίνεται το ρέμα όπως αποτυπώθηκε στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας. Στη 2η εικόνα φαίνεται το ρέμα όπως το έχει το Κτηματολόγιο με ιδιοκτήτη τον Δήμο. Πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;
1) Δηλώνω το κτίριο που βρίσκεται επάνω στο ρέμα ως κατεδαφιστέο με το άρθρο 106 και τις λοιπές αυθαίρετες κατασκευές, που είναι εκτός ρέματος, προς ρύθμιση με το άρθρο 96; Στην οικοδομική άδεια βάζω ΟΧΙ, διότι εκδόθηκε με αναληθή στοιχεία;
2) Αν μπορέσω να κάνω διευθέτηση ρέματος, μπορώ μετά:

α) να θεωρήσω ότι το κτίριο υφίσταται νόμιμα, εφόσον δεν έχει ανακληθεί η οικοδομική άδεια; Για τη ρύθμιση των λοιπών αυθαίρετων κατασκευών βάζω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια;
β) να δηλώσω προς ρύθμιση το κτίριο και τις λοιπές αυθαίρετες κατασκευές ως αυθαίρετα; Βάζω ΟΧΙ στην άδεια;
3) Υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος αντιμετώπισης

Πρόκειται για μια ιδιαίτερη περίπτωση. Το πως θα αντιμετωπιστεί προφανώς και δεν είναι δυνατό να το περιγράφει πλήρως ο νόμος.

Αρχικά, από την στιγμή που το ρέμα ιδιοκτησιακά ανήκει στο Δήμο και πάνω σε αυτό έχει κατασκευαστεί το κτίριο, προφανώς και δεν δύναται να τακτοποιηθεί το κομμάτι αυτό.

Ότι αυθαίρετο είναι εντός της ιδιοκτησίας σας δύναται να τακτοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς που αναφέρονται στην περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89.

2852. Είχα κάνει σχέδια για σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διαπίστωσα ότι είχε γίνει λάθος με μια μεσοτοιχία μεταξύ των διαμερισμάτων, οπότε απαιτείται τροποποίηση συμβολαίου.
Συνάδελφος είχε τακτοποιήσει την όμορη οριζόντια με το Ν 4178/13, χωρίς δυστυχώς να εντοπίσει το λάθος και έγινε συμβόλαιο. Επίσης επειδή το κτίριο είναι προ του 1975 δεν αλλάζει το πρόστιμο. Χρειάζεται μόνο διόρθωση της επιφανείας.
Ο συνάδελφος προτείνει να κάνω καινούρια δήλωση με τα σωστά μέτρα (επισυνάπτοντας τη νέα κάτοψη). Είναι νόμιμο να υπάρχουν 2 δηλώσεις για το ίδιο ακίνητο;

Η γνώμη μας είναι ότι για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε περίπτωση μη ύπαρξης σύστασης, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μια δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017 για κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί ότι για ήδη υποβληθείσα υπαγωγή (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013) πρέπει να γίνουν διορθώσεις, θα πρέπει να μεταφέρεται η δήλωση στο ν.4495/2017 και να δηλώνονται και ΟΧΙ να υποβάλλεται συμπληρωματική νέα δήλωση τακτοποίησης.

2853. Ομόρρυθμη Εταιρεία ανέλαβε το 1996 κατασκευή με αντιπαροχή λαμβάνοντας ως αντάλλαγμα διαμερίσματα σε 3 ορόφους πολυκατοικίας. Κατά την διάρκεια της κατασκευής έγιναν διαμερισματώσεις (διαχωρισμοί και συνενώσεις) στα παραπάνω διαμερίσματα και μεταβιβάστηκαν με τροποποίηση της σύστασης χωρίς ενημέρωση της Ο.Α. Επί πλέον μερικά έχουν και Υ.Δ. λίγων τετραγωνικών με επέκταση σε ημιυπαιθρίους των διαμερισμάτων – όχι σε κοινόχρηστα. Επίσης σε ορισμένα από τα παραπάνω διαμερίσματα λόγω της διαμερισμάτωσης έγινε και αλλαγή θέσης – μεγέθους ανοιγμάτων.
Μπορεί με μία μόνο δήλωση της Ο.Ε. με τρία φύλλα καταγραφής (ένα ανά όροφο) να συμπεριλαμβάνονται τόσο η διαμερισμάτωση όσο και η αντίστοιχη Υ.Δ. σε ορισμένα εκ των διαμερισμάτων;
Επίσης μπορεί στην ίδια δήλωση με ένα τέταρτο φύλλο καταγραφής με κατηγορία 3 να περιληφθούν οι αλλαγές στα εξωτερικά ανοίγματα των εν λόγω διαμερισμάτων;
Αν χρειαστεί συναίνεση των σημερινών ιδιοκτητών είναι δεδομένη.

Μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση όπως την περιγράφεται στο ερώτημά σας.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, επειδή δεν υποβάλλεται μία κοινή δήλωση για όλη την πολυκατοικία, ο υπολογισμός θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, για κάθε ιδιοκτησία η ΥΔ θα δηλωθεί σε ξεχωριστό ΦΚ για να επιλεγεί και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είτε θα γίνει μεμονωμένα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είτε βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 που αναφέρει ότι «*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

2854. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με ένα ακίνητο που κλήθηκα να ελέγξω για έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας.
Στο ακίνητο αυτό το σχέδιο οικοδομικής άδειας και σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι ίδιο. Στην πραγματικότητα ωστόσο, στην πρόσοψη του διαμερίσματος υπάρχει μία υποχώρηση κατά 70εκ. Το προφανές θα ήταν να ρυθμίσω μία λοιπή παράβαση για την αλλαγή αυτή και να αφαιρέσω το εμβαδόν αυτό από το εμβαδόν του διαμερίσματος.
Κάπου εκεί όμως ξεκινάνε οι δυσκολίες και τα περίεργα! Το εμβαδόν του διαμερίσματος, το δηλωμένο στα συμβόλαια είναι 104,10τμ. Ωστόσο κάνοντας το σχέδιο, το σύμφωνο με την άδεια και την σύσταση, το εμβαδόν που βγαίνει είναι 107,59τμ! Η δε υποχώρηση που γίνεται στην πρόσοψη αντιστοιχεί σε επιφάνεια 4,59τμ. Έτσι η σημερινή επιφάνεια του διαμερίσματος είναι 103,00τμ.
Συμβολαιογραφικά όμως δεν είναι "αποδεκτή" η λύση 107,59-4,59τμ=103,00τμ με δήλωση μίας λοιπής παράβασης για την υποχώρηση. Η συμβολαιογράφος (και σωστά) δεν μπορεί να δεχτεί το ότι το εμβαδόν (κι ας βγαίνει από το σχέδιο της σύστασης) το αρχικό του διαμερίσματος δεν είναι 104,10 αλλά 107,59τμ, γιατί αυτό θα απαιτούσε να γίνει τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών (κι όχι μονομερής βάσει Ν.4495/17), κάτι που πρακτικά είναι αδύνατον να γίνει. Άρα θα έπρεπε να ακολουθήσω την λύση 104,10-4,59=99,51τμ, κάτι που θα οδηγούσε σε λάθος εμβαδόν για το διαμέρισμα και με απόκλιση από το πραγματικό μεγαλύτερη του 2%.
Η λύση που έχω σκεφτεί είναι να προχωρήσω σε ρύθμιση Κατηγορίας 3 για αλλαγές διαστάσεων έως 5%, χωρίς να θίγονται κοινόχρηστοι χώροι ή όμορες ιδιοκτησίες. Το "βάθος" του διαμερίσματος είναι 14,10μ, οπότε η υποχώρηση των 70εκ είναι στο 4,96%, ενώ και το εμβαδόν 4,59τμ είναι μικρότερο του 5% του συνολικού. Σε αυτή την λύση έχω σκεφτεί να μην προχωρήσω σε λεπτομερή ανάλυση των επιφανειών και να κρατήσω ως επιφάνεια του διαμερίσματος αυτή του συμβολαίου, ήτοι 104,10τμ, ώστε να μπορεί να γίνει το συμβόλαιο, αφού όπως προανέφερα με αλλαγές στις επιφάνειες απαιτείται κανονική τροποποίηση σύστασης. Βέβαια το 104,10τμ δεν είναι το πραγματικό εμβαδόν, αλλά σε σύγκριση με το 103,00τμ που είναι το πραγματικό η διαφορά 1,10τμ είναι 1,07%<2%, άρα αποδεκτή.
Με τον τρόπο αυτό θεωρώ πως και εγώ είμαι καλυμμένος ως μηχανικός και συμβολαιογραφικά μπορεί να γίνει συμβόλαιο. Πιστεύετε ότι αυτή η προσέγγιση είναι σωστή ή βλέπετε κάποιο πρόβλημα;
Πέραν του παραπάνω να θέσω με την ευκαιρία και ένα ερώτημα σχετικά με την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας. Έστω ότι έχει εκδοθεί ΠΕΑ από άλλον μηχανικό και η επιφάνεια σε αυτό δεν είναι απόλυτα σωστή, είτε γιατί προέκυψε κάποια ρύθμιση, είτε από λάθος του μηχανικού. Αν η διαφορά αυτή είναι <2% είναι αποδεκτό να χρησιμοποιήσω αυτό το ΠΕΑ, έστω και με λίγο διαφορετικό εμβαδόν, για την έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας; βέβαια πάλι ίσως προκύψει θέμα με τον/την συμβολαιογράφο αν έχει διαφορά, αλλά ρωτάω καθαρά σαν ευθύνη μηχανικού.

Το πως μπορεί να υπολόγισε το εμβαδόν ο μηχανικός που έκανε την εμβαδομέτρηση για τον πίνακα της σύστασης, εάν δεν αναγράφονται κάπου αναλυτικά οι πράξεις, είναι λίγο δύσκολο να βρεθεί. Π.χ. άλλοι λαμβάνουν τους τοίχους με τα κοινόχρηστα μισό – μισό και άλλοι ολόκληρους υπέρ του διαμερίσματος. Σε κάθε περίπτωση, το εμβαδόν που υπολογίζετε εσείς (Ε=107,59 τ.μ.) με το εμβαδόν του συμβολαίου (Ε = 104,10 τ.μ.) είναι αρκετά κοντά.

Επίσης, θεωρούμε την προσέγγιση που κάνετε για την αντιμετώπιση του προβλήματος απολύτως λογική και συμφωνούμε απόλυτα.

Τέλος, σχετικά με το ΠΕΑ να μην ξεχνάμε ότι κανονικά λαμβάνουμε τις πραγματικές διαστάσεις της ιδιοκτησίας (μαζί με τα επιχρίσματα και τις επενδύσεις) καθώς και ολόκληρο τον τοίχο που είναι σε επαφή με μη θερμαινόμενους χώρους. Στην εμβαδομέτρηση λαμβάνουμε διαστάσεις χτίστη. Άρα, εκ των πραγμάτων το εμβαδόν του ΠΕΑ (ωφέλιμη επιφάνεια) θα πρέπει να είναι μεγαλύτερο από αυτό της εμβαδομέτρησης.

2855. Κτίριο κατοικιών (οροφοδιαμερισμάτων) με τρείς (3) ορόφους και ισόγειο PILOTIS εντός σχεδίου σε συνοικία της Αθήνας. Έχει άδεια που εξεδόθη το 1986. Προβλέφθηκαν δύο θέσεις στάθμευσης στην PILOTIS επιφανείας 12.0τμ εκάστη με συμβολαιογραφική δήλωση του Ν1221/1981. Από το διάταγμα για τις θέσεις στάθμευσης απαιτείτο μία (1) θέση στάθμευσης (ΠΔ 1339/1981 και ΠΔ 1340/1981, Ζώνη Γ άρα μία θέση ανά 300τμ δόμησης.)

Το 2014 γίνεται δήλωση του Ν4178/2013 κατηγορία 4: Επέκταση του χώρου εισόδου στην PILOTIS κατά 5,5τμ (Συνολική επιφάνεια μετά την επέκταση 21,75τμ εντός του προβλεπόμενου από το ΓΟΚ/1985 ορίου των 30,0τμ και ΄΄ΕΝΤΟΣ ΝΟΜΙΜΟΥ ΠΕΡΙΓ/ΤΟΣ΄΄ και αυθαίρετη κατασκευή τύπου ΄΄ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ΄΄ ήτοι κατασκευή λεβητοστασίου επιφανείας 8,75τμ στον υποχρεωτικό ακάλυπτο, η οποία ολοκληρώθηκε με οριστική υπαγωγή και εκδόθηκε βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής. Χρόνος κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών-χρήσεων το έτος 2000.
Το 2014 γίνεται Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και τα τρία οροφοδιαμερίσματα ανήκουν στην οικοπεδούχο και μοναδική ιδιοκτήτρια της οικοδομής και οι δύο θέσεις στάθμευσης αναφέρονται ως κοινόχρηστες. Σήμερα η μοναδική ιδιοκτήτρια ολόκληρης της οικοδομής θέλει να μεταβιβάσει τα οροφοδιαμερίσματα και τις δύο θέσεις στάθμευσης στα παιδιά της.
Προκύπτει το εξής μικρό πρόβλημα: Με την επέκταση του χώρου της εισόδου που τακτοποιήθηκε το 2014 ο δεσμευμένος με συμβολαιογραφική πράξη χώρος ΕΦΑΠΤΕΤΑΙ της εισόδου της οικοδομής (Από το έτος 2000 μέχρι τώρα οι χρήστες στάθμευαν τα οχήματά τους σε άλλα σημεία εντός της PILOTIS, και μάλιστα στάθμευαν και 3ο όχημα)
Σήμερα με το άρθρο 100 παρ. 9 του Ν4495/2017 δίνεται η δυνατότητα Τακτοποίησης της διαφορετικής χωροθέτησης των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης με καταβολή παραβόλου 250 ευρώ.
Τα ερωτήματά μου είναι: Για να γίνει η τακτοποίηση της διαφορετικής χωροθέτησης πρέπει να μεταφέρω την υπάρχουσα δήλωση τού ν4178/2013 στον Ν4495/2017 και να προσθέσω την διαφορετική χωροθέτηση των θέσεων στάθμευσης της οικοδ/κής αδείας ή να κάνω Νέα Δήλωση υπαγωγής στο Ν4495/2017 στην οποία να εισάγω όλες τις αυθαίρετες κατασκευές (δηλ και αυτές πού είχαν δηλωθεί με το Ν 4178/2013) και να αφαιρεθούν τα ήδη πληρωθέντα πρόστιμα;
Ερώτημα 2ο:Υπάρχει δυνατότητα μέσω του Ν4495/2017 να τακτοποιηθεί η 3η θέση στάθμευσης (η οποία δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια); Μπορεί να αναθεωρηθεί η άδεια τού 1986 για να προστεθεί 3η θέση στάθμευσης και αν ναι με ποιο νομικό καθεστώς εκείνο της αδείας η με τα σήμερα ισχύοντα σήμερα για τις θέσεις στάθμευσης;
Σημειώνω ότι οι θέσεις στάθμευσης στην PILOTIS δεν έχουν χιλιοστά ιδιοκτησίας μπαίνουν στα συμβόλαια ως ΄΄παρακολούθημα΄΄ της ιδιοκτησίας με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης.

1. Θα πρέπει να γίνει μεταφορά της δήλωσης.

2. Στην θέση σας δεν θα ασχολούμασταν καθόλου με την 3η θέση στάθμευσης. Το να θεωρήσουμε ότι αποτελεί παράβαση το γεγονός ότι κάποιος σταθμεύει το όχημά του στον ανοιχτό χώρο της Pilotis είναι λίγο υπερβολικό.

2856. Σε αγροτεμάχιο εντός αναδασμού της Ορεστιάδας, υπάρχει η υπ' αριθμόν ---- γεώτρηση με υπερκείμενο οικίσκο επιφανείας 3,60*3,40=12,24τ.μ. και ύψους 3,00μ. Ο ΤΟΕΒ Ορεστιάδας χορήγησε στον ιδιοκτήτη του αγροτεμαχίου την παρακάτω βεβαίωση: «Αρμοδιότητα του ΤΟΕΒ Ορεστιάδας αποτελεί η λειτουργία και συντήρηση της γεώτρησης. Η χρήση της παραχωρήθηκε στον ΤΟΕΒ η δε κυριότητά της ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Η παρούσα βεβαίωση δίνεται για κάθε νόμιμη χρήση και σύμφωνα με την ----- βεβαίωση της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου και του Προεδρικού Διατάγματος 685/1978 περί συστάσεως ΓΟΕΒ Ορεστιάδας.»
Το ερώτημα μου είναι: Εάν μπορώ να θεωρήσω τον οικίσκο ως νομίμως υφιστάμενο αφού η κυριότητά του ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε αντίθετη περίπτωση εάν μπορεί να ενταχθεί στο άρθρο 96 του Ν.4495/17 στο εδάφιο ιη) «Οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το Π.Δ. της 24ης.5.1985 (Δ' 270)» της Κατηγορίας 3;

Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 2141/13-09-2022 έγγραφο :

«*Οι κάθε είδους γεωτρήσεις που υλοποιούνται με χρηματοδότηση από το Κράτος, εξυπηρετούν συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. αρδευτικές, ερευνητικές, κ.λπ.)*

Ειδικότερα, για γεωτρήσεις που κατασκευάστηκαν παλαιότερα από νομικά πρόσωπα του δημοσίου, των οποίων η αρμοδιότητα Διοίκησης, Λειτουργίας και Συντήρησης (Δ.Λ.Σ.) έχει μεταβιβαστεί σε Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων (Ο.Ε.Β.), ακολουθείται η διαδικασία της απαλλοτρίωσης ή εφαρμόζεται το καθεστώς της δουλείας, σύμφωνα με την κείμενη Νομοθεσία (άρθρο 33, του Κεφαλαίου Ζ, του Ν.Δ. 3881/1958 – Φ.Ε.Κ. 181 Α) και δεν υπάρχει καμία αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Εν κατακλείδι, τα εγγειοβελτιωτικά έργα, θεωρούνται απαραίτητα για τη διασφάλιση άρδευσης της αγροτικής παραγωγής και επιπροσθέτως λογίζονται ως έργα δημόσιας ωφέλειας, σύμφωνα με την ανωτέρω κείμενη Νομοθεσία.

Για προβλήματα που προκύπτουν κατά περίπτωση, όπως προφανώς αναφέρει η ερώτηση σχετικά με το θέμα, αρμόδιες είναι οι Υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας και η εκλεγμένη διοίκηση του ΤΟΕΒ ή αντίστοιχα του ΓΟΕΒ.»

Αρχικά, ελέγξτε εάν έχει ακολουθηθεί η διαδικασία της απαλλοτρίωσης ή εάν έχει εφαρμοστεί κάποιο ειδικό καθεστώς δουλείας. Στην πρώτη περίπτωση, η γνώμη μας είναι ότι επειδή η κυριότητα ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, δεν μπορείτε να υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής (άρθρο 99 του ν.4495/2017) και δεν υπάρχει και νόημα καθότι πρόκειται για ξεχωριστή ιδιοκτησία. Στην δεύτερη, θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2618).

2857. Θα ήθελα να ρωτήσω υπάρχει δήλωση του 2019 η οποία είναι σε αρχική υπαγωγή και έχει πληρωθεί το τέλος υπαγωγής (500€). Όλες οι αυθαιρεσίες δηλωμένες κατηγορία 4. Θέλει ο ιδιοκτήτης να προχωρήσει πλέον στην τακτοποίηση αλλά η κατηγορία έχει αλλάξει και είναι 5.
Μπορεί να προχωρήσει;

Ναι. Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου, η οποία από τη στιγμή που είναι πριν τις 30/09/2020 (άρθρο 102 παρ. 1 του ν.4495/2017), δίνει τη δυνατότητα επιλογής της Κατηγορίας 5.

2858. Σε διώροφη οικογενειακή οικοδομή με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα μελλοντικά χιλιοστά ανήκουν κατά 50% εξ' αδιαιρέτου σε δύο άτομα. Κάνοντας χρήση αυτού του δικαιώματος, μετά την έκδοση οικοδομικής αδείας, ανέγειραν προσθήκη στον τρίτο όροφο αποτελούμενη από δύο διαμερίσματα (από ένα έκαστος).
Σήμερα επιθυμούν την τροποποίηση της αρχικής σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, ώστε να αποτυπωθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να προχωρήσουν σε διανομή των δύο εξ αδιαιρέτου διαμερισμάτων του τρίτου ορόφου.
Πως θα αποτυπωθεί ο τρίτος όροφος κατά την σύνταξη της ΗΤΚ, με ποια ΚΑΕΚ και πως θα γίνει ενημέρωση του συστήματος μετά την απόδοση ΚΑΕΚ σε κάθε διαμέρισμα.

Το συγκεκριμένο ερώτημα καλό είναι να το υποβάλλεται στο e-building@central.tee.gr ώστε να σας καθοδηγήσουν.

Η δική μας γνώμη είναι ότι η περίπτωσή σας είναι αντίστοιχη της Ε/Α 28 του εγγράφου.

2859. Σε τακτοποιήσεις διαμερισμάτων με παλιές Ο.Α. (1960-1980) στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. υπάρχει Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας όπου παρουσιάζεται μόνο ο υπολογισμός της καλυπτόμενης επιφάνειας του κτιρίου χωρίς ν' αναγράφεται κανένα μέγεθος δόμησης. Είναι αποδεκτό στην υποβολή των εγγράφων για την τακτοποίηση και την δήλωση Η.Τ.Κ. της ιδιοκτησίας στην πλατφόρμα του ΤΕΕ, ως Διάγραμμα Κάλυψης να υποβάλλουμε το σχέδιο της Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας της Ο.Α. ή θα πρέπει ο μηχανικός να συντάσσει κάποιο άλλο σχέδιο ως Διάγραμμα Κάλυψης;

Δεν χρειάζεται να γίνει νέο Διάγραμμα Κάλυψης. Θα αναρτηθεί το Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας της Ο.Α.

2860. Διώροφος οικοδομή εντός σχεδίου με αυθαιρεσίες, κατασκευάστηκε το έτος 1970 στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια αυτής θέση. Αργότερα το έτος 1990 επεβλήθη από το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης, πρασιά 4μ. στο οικόπεδο, με αποτέλεσμα τμήμα της εν λόγω οικοδομής με τους εξώστες της, να βρίσκεται σήμερα εντός πρασιάς. Το έτος 1998 στο δώμα αυτής για λόγους θερμομόνωσης κατασκευάστηκε χαμηλή κεκλιμένη στέγη από φύλλα λαμαρίνας μέσου ύψους 40εκ. (μέγιστο ύψος 60εκ. & ελάχιστο 20εκ.). Το ερώτημά μου είναι: Μπορώ κατά την ένταξη στο Ν.4495/17 ολόκληρης της οικοδομής να συμπεριλάβω σε αυτήν όλη τη στέγη ή μόνο το τμήμα της στέγης που βρίσκεται εκτός πρασιάς;

Επειδή, η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό , η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Άρα, το πρόστιμο για τη στέγη υπολογίζεται με αναλυτικό και επιλέγεται η Κατηγορία 4.

Επισημαίνουμε, ότι από τη στιγμή που η οικοδομή κατασκευάστηκε σύμφωνα με την οικοδομική άδεια θεωρείται νομίμως υφιστάμενη και δεν μας απασχολεί το γεγονός ότι λόγω μεταγενέστερων αλλαγών στο ρυμοτομικό, τμήμα της είναι σήμερα εντός πρασιάς.

2861. Δύο καταστήματα στο ισόγειο πολυκατοικίας ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη (οικοδομική εταιρεία που κατασκεύασε την οικοδομή). Δεν έχουν άλλες παραβάσεις πλην της αλλαγής θέσης – μεγέθους ανοιγμάτων. Μπορούν να δηλωθούν με μία κοινή δήλωση (κατηγορία 3);

Η γνώμη μας είναι πως δύναται να γίνει μία κοινή δήλωση και να επιλεγεί η Κατηγορία 3 (υπάρχει σχετική αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 – άρθρο 99 – για την κοινή δήλωση). Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στο νόμο που να το απαγορεύει, όπως ισχύει για την Κατηγορία 1, όπου υποβάλλεται δήλωση υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2862. Σε ισόγειο χώρο, πυλωτή - γκαράζ, κατά την οικοδομική άδεια του 1993 πενταόροφης οικοδομής ο οποίος στα συνημμένα σχέδια φαίνεται να είναι περίκλειστος με δρομική οπτοπλινθοδομή και γκαραζόπορτα στη πρόσοψη και ο οποίος ΔΕΝ είχε μετρήσει στον Σ.Δ. (το λεκτικό δεν ταιριάζει με τα σχέδια) έγινε αυθαίρετη διαμερισμάτωση, δηλαδή χωρίστηκε με εσωτερική τοιχοποιία σε δύο κλειστούς χώρους στάθμευσης οι οποίοι σήμερα αποτελούν ανεξάρτητες αυτοτελείς και διηρημένες ιδιοκτησίες (στα συμβόλαια τους αναφέρει ως πυλωτή - γκαράζ 1 και 2). Ο ένας εκ των δύο χωρών αποτελεί ιδιοκτησία του πελάτη μου, σε αυτόν τον χώρο τμήμα του έχει μετατραπεί σε λεβητοστάσιο το οποίο καλύπτει τις ανάγκες της υπερκείμενης ιδιοκτησίας του Α ορ. η οποία είναι και του ιδίου με το άλλο τμήμα να διατηρεί τη χρήση στάθμευσης (χωρίζονται με εσωτερική δρομική τοιχοποιία). Η απορία μου είναι αν θα πρέπει να ρυθμίσω και το τμήμα που διατηρεί τη χρήση στάθμευσης, πέραν του λεβητοστασίου και της διαμερισμάτωσης, ως μετατροπή από πυλωτή - γκαράζ σε κλειστό χώρο στάθμευσης που πιθανόν να μετράει στη δόμηση (απ' ότι είδα με τον γοκ του 85 και πριν γίνουν κάποιες νεότερες τροποποιήσεις κλειστοί χώροι στάθμευσης δεν μετρούσαν στον σ.δ.) καθόσον στο διάγραμμα κάλυψης ο ενιαίος αρχικά ισόγειος χώρος πυλωτής - γκαράζ έχει το λεκτικό της πυλωτής (στα σχέδια όμως

φαίνεται κλειστός χώρος στάθμευσης (ιδού η απορία)). Αν πρέπει να ρυθμιστεί θα ρυθμιστεί με μειωτικό 0,5 όπως και το λεβητοστάσιο ή δεδομένου του ότι αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη δεν θεωρείται βοηθητικής χρήσης;

Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που έτσι αποτυπώνεται στην εγκεκριμένη κάτοψη ο χώρος, δηλαδή ως κλειστός χώρος στάθμευσης, δεν χρειάζεται για το τμήμα που διατηρεί την ίδια χρήση με την οικοδομική άδεια να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια - ρύθμιση.

Το τμήμα του λεβητοστασίου θα δηλωθεί ως ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0,50.

2863. Σε κτίριο προ 55 εκδόθηκε άδεια το 98. Οι εργασίες έγιναν σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Ωστόσο μέρος των αμοιβών επίβλεψης δεν έχει κατατεθεί. Τελικά ο μηχανικός μπορεί να δώσει βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών ή μήπως επειδή η κατάθεση των αμοιβών επίβλεψης είναι απαραίτητη προϋπόθεση εγκυρότητας της άδειας, εν τέλει υπάρχουν αυθαιρεσίες;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν πρέπει να μπούμε στην διαδικασία να ελέγξουμε σε μια άδεια εάν έχουν πληρωθεί οι αμοιβές επίβλεψης ή εάν τα φορολογικά είναι σωστά για να δώσουμε βεβαίωση (δεν προβλέπεται τέτοιος έλεγχος από το ν.4495/2017). Εάν δεν έχει κατατεθεί η αμοιβή επίβλεψης, αυτό είναι θέμα του επιβλέποντα μηχανικού να την διεκδικήσει. Δεν υπάρχει κάποια αναφορά ότι δεν μπορεί να γίνει η ΗΤΚ όπως ισχύει για την τελική θεώρηση – σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφελείας.

2864. Σε κάθετη ιδιοκτησία εκτός οικισμού έχουν ανεγερθεί με την ίδια Ο.Α. τρεις οικοδομές. Η κάθε οικοδομή αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία και ανήκει σε διαφορετικό ιδιοκτήτη (τρεις ιδιοκτήτες συνολικά). Και στις τρεις οικοδομές έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετες προθήκες κατ' επέκταση. Οι προσθήκες βρίσκονται στον κοινόχρηστο χώρο της κάθετης επομένως ανήκουν εξ αδιαιρέτου στους τρεις συνιδιοκτήτες. Οι δύο ιδιοκτήτες έχουν τακτοποιήσει τις προσθήκες με το Ν.4495/2017 χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών. Το ερώτημα αφορά τον τρίτο ιδιοκτήτη ο οποίος έχει τακτοποιήσει ΜΟΝΟ τις αυθαιρεσίες εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας του και επιθυμεί την τακτοποίηση της προσθήκης που βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο.
Α. Εμπίπτει στην παρ.5 άρθρου 98 Ν.4495/17 όπως ισχύει σήμερα ή απαιτείται συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες;
Β. Θα τακτοποιηθεί στην ίδια δήλωση που έχει τακτοποιηθεί η οριζόντια ιδιοκτησία ή θα τακτοποιηθεί με ξεχωριστή δήλωση;
Γ. Στην δήλωση πρέπει να αναφέρονται και οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες;
Δ. Για το ποσοστό υπέρβασης ως επιτρεπόμενη θα ληφθεί η δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και ως πραγματοποιούμενη το άθροισμα δόμησης της οριζόντιας και της προσθήκης;

Α. Μπορεί να γίνει υπαγωγή χωρίς συναίνεση από τους άλλους συνιδιοκτήτες, εφόσον δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Δηλαδή η αυθαίρετη επέκταση να υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής.

Β. Στην ίδια δήλωση.

Γ. Εφόσον, η υπαγωγή γίνεται βάσει της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, δεν θα δηλωθούν οι λοιποί συνιδιοκτήτες.

Δ. Ως επιτρεπόμενη θα ληφθεί η δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας του πελάτη σας και ως πραγματοποιούμενη το άθροισμα των αυθαίρετων τμημάτων που δηλώνονται με ΥΔ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2636).

2865. Έχω ΟΑ του 2008 στην οποία περιγράφονται το Κατάστημα 1 (ισόγειο 28,50τμ με υπόγεια αποθήκη 20,3τμ) και το Κατάστημα 2 (ισόγειο 27,50τμ). Τα δύο Καταστήματα αυτά ανήκουν σήμερα 100% σε έναν ιδιοκτήτη.
Κατά την αυτοψία μου διαπιστώθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:
1) διαμερισμάτωση στο υπόγειο του Καταστήματος 1 εκ κατασκευής το έτος 2008,

2) συνένωση στο ισόγειο των δύο επιμέρους καταστημάτων το έτος 2021.
Έτσι σήμερα υπάρχει ένα ενιαίο κατάστημα 56τμ με υπόγειο.
Ο γενικός μου προβληματισμός είναι:
Ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί σε αυτήν την περίπτωση, όπου έχουμε ταυτόχρονα αυθαιρεσία πριν το 2011 και αυθαιρεσία μετά το 2011;
Έχει λογική η παρακάτω διαδικασία;
<u>Βήμα 1:</u> Υπαγωγή στο ν.4495 για την αυθαιρεσία του υπογείου.
<u>Βήμα 2:</u> Καθώς η περ. κζ) λειτουργική συνένωση χώρων του αρ. 29 αποτελεί βάσει της παρ. 3 του αρ. 81 του Ν4495/2017 πολεοδομική παράβαση, τότε βάσει της παρ. 4 του αρ. 94 όπου αναφέρει: «*Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ*.»
Επομένως, κατόπιν αιτήματος στην αρμόδια ΥΔΟΜ βάσει αρ. 92 ώστε να γίνει η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου από τους ελεγκτές δόμησης (απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 – 30.12.2021), εκδίδεται η αντίστοιχη άδεια νομιμοποίησης για συνένωση εντός τεσσάρων (4) μηνών (χωρίς υπαγωγή στο ν.4495/2017 αφού είναι μετά το 2011) από το e-άδειες και γίνεται αίτημα στην ΥΔΟΜ για την καταβολή του ελάχιστου προστίμου ανέγερσης των διακοσίων (200) ευρώ.

Το σκεπτικό σας μας βρίσκει σύμφωνους.

2866. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να εντάξω στις διατάξεις του Ν.4495/17 ένα αυθαίρετο στέγαστρο εξώστη που περνάει τη Ρυμοτομική γραμμή (έχει κατασκευαστεί προ του 2010).
Αν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό; Αν όμως δεν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, τότε υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία ή πρέπει να κατεδαφιστεί; Η κατεδάφισή του απαιτεί Οικοδομική Άδεια;

Η περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

«*αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση, ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο*.»

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε για την παραπάνω περίπτωση ότι «*Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) αναφέρει ότι «*Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ του Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφανείας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό*.»

Άρα, ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Δεν τακτοποιείται για συνολική επιφάνεια εξωστών μεγαλύτερη του 20% από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

Εάν, δεν υπάρχει δυνατότητα ένταξης, τότε θα πρέπει να κατεδαφιστεί (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1914).

2867. Στο άρθρο 96 του ν. 4495/2017 στην Κατηγορία 4 γράφει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174)».
Για την εύρεση της κατηγορίας (4 ή 5) των αυθαίρετων κτισμάτων λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες που δηλώνονται στην κατηγορία 1;
Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες της κατηγορίας 1 στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης που σχετίζονται με το πρόστιμο;
Σε προφορική επικοινωνία που είχα με το helpdesk του ΤΕΕ μου απάντησαν προφορικά ότι οι επιφάνειες της Κατηγορίας 1 δεν λαμβάνονται υπόψη ούτε στην εύρεση της κατηγορίας ούτε στον υπολογισμό του προστίμου.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2636.

2868. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με μια περίπτωση ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών με Ν.4495/2017 σε οριζόντια ιδιοκτησία με οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και στη συνέχεια συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας της ιδιοκτησίας.
Για το ακίνητο δεν έχει γίνει οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας πάρα μόνο προσύμφωνο πώλησης προ 15ετιας. Προκειμένου να γίνει η πράξη του οριστικού συμβολαίου ποιος πρέπει να δώσει εντολή και να υπογράψει την ανάθεση στο μηχανικό για τις παραπάνω ενέργειες; Ο πωλητής που φαίνεται στο προσύμφωνο έχει αποβιώσει. Μπορεί να το κάνει ο αγοραστής;

Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να δοθεί η εντολή από του κληρονόμους του αποβιώσαντα. Καλό είναι να λάβετε όμως και τη γνώμη ενός νομικού (συμβολαιογράφου ή δικηγόρου).

2869. Βιομηχανικό κτήριο ανεγέρθηκε με Οικοδομική Άδεια το έτος 1969 ενόσω η περιοχή ήταν εκτός σχεδίου. Το έτος 1995 η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και τμήμα του κτηρίου ρυμοτομήθηκε ενώ το έτος 2010 κυρώθηκε η Πράξη Εφαρμογής.
1. Το έτος 1998 κατασκευάσθηκαν κτήρια αποθηκών σε επαφή με το νόμιμο κτήριο καθώς και χώρος αποδυτηρίων / WC. Οι χρήσεις γης που καθορίσθηκαν με την Πολεοδομική Μελέτη το έτος 1995 μεταξύ των άλλων προβλέπουν κτήρια αποθήκευσης και διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων με δυνατότητα μετεγκατάστασης στο χώρο άλλων τέτοιων μονάδων. Θεωρείτε ότι τα αυθαίρετα αυτά κτήρια μπορούν να υπαχθούν προς διατάξεις του Ν.4495/17 σύμφωνα με το άρθρο 97 του Ν.4495/17 : «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28-7-11, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του Ν-1577/85 (ΦΕΚ-210/Α/85) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-51 του Ν-4030/11 (ΦΕΚ-249/Α/11) ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης*».
2. Τμήμα αυθαίρετης αποθήκης βρίσκεται εντός πρασιάς. Δέχεται το σύστημα να υπαχθεί προς κατεδάφιση;

1) Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή διότι η χρήση επιτρέπεται και σήμερα αλλά επιτρεπόταν και όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια.

2) Γενικά είναι θέμα προς διευκρίνιση από το Υπουργείο, για το εάν δύναται αυθαίρετα Κατηγορίας 5 να υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 είτε προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης είτε προς κατεδάφιση. Η γνώμη μας είναι ότι με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα δεν δύναται.

Επίσης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5, το σύστημα θα εμφανίσει το μήνυμα «*Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020.*» Εκτός, εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

2870. Σε εκτός σχεδίου περιοχή αντί για Ισόγειο με στέγη και υπόγειο κατασκευάσθηκε τελικά διώροφη οικοδομή με πατάρι και στέγη και μεγαλύτερη κάλυψη της εγκεκριμένης. Το πραγματοποιηθέν ύψος της οικοδομής με τη στέγη υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της στέγης, συνολικά κατά 0.24μ.
1. Θα λάβουν συντελεστή υπέρβαση ύψους και το Πατάρι και το τμήμα του Α Ορόφου που δεν καλύπτεται από το Πατάρι;
2. Για το τμήμα του Α Ορόφου εντός νομίμου περιγράμματος πέραν του συντελεστή υπέρβαση ύψους θα καταχωρηθεί συντελεστής υπέρβασης δόμησης 1.00 ή αυτός που έχει προκύψει από τις υπερβάσεις δόμησης;

1. Θα λάβει συντελεστή υπέρβαση ύψους η επιφάνεια του κτιρίου που το ύψος της υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Η όποια εναπομείναν επιφάνεια υπερβαίνει απλά το ύψος της οικοδομικής άδειας, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 10 άρθρο 100 του ν.4495/2017)

2. Προφανώς, αυτόν που έχει προκύψει από τις υπερβάσεις δόμησης, διότι ο Α όροφος είναι τελείως αυθαίρετος.

2871. Οριζόντια ιδιοκτησία Α ορόφου έχει επεκταθεί στον κοινόχρηστο χώρο (διάδρομο, κλιμακοστάσιο και απόληξη κλιμακοστάσιου) που έχει αποδοθεί στην αποκλειστική χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας του δικαιώματος υψούν (Δ/Υ). Η επέκταση έχει καταλάβει το 100% της αποκλειστικής χρήσης του Δ/Υ, οπότε στην ουσία μιλάμε για συγχώνευση της από την οριζόντια του Α. Οι δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες (Α και Δ/Υ) είναι ιδίου ιδιοκτήτη (εξού και η επέκταση). Η συγχώνευση έχει συντελεστεί από την ανέγερση και προ 1975 όποτε μιλάμε για κατηγορία 1.
Το ερώτημα που προκύπτει αφορά κυρίως το ιδιοκτησιακό.
Τι χαρακτήρα έχει η αποκλειστική χρήση; Κοινόχρηστο; Παρακολούθημα της ιδιοκτησίας του Δ/Υ;
Αν είναι κοινόχρηστος, η μονομερής τροποποίηση της ΣΟΙ είναι εφικτή και ο Α μπορεί να τον συμπεριλάβει στο εμβαδόν της ιδιοκτησία του (§7,αρθ.98 -δεκαετία, εντός νόμιμου όγκου κλπ).
Αν είναι παρακολούθημα του δικαιώματος υψούν, η μονομερής τροποποίηση δεν είναι εφικτή αφού θα μιλάμε για το γνωστό πρόβλημα της διαφορετικής διαμερισμάτωσης μεταξύ δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών για την οποία απαιτείται συναίνεση του συνόλου της συνιδιοκτησίας.
Συνυπολογίζουμε και μία Τρίτη ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου με ανεξάρτητη είσοδο και χωρίς καμία σύνδεση με τους εν λόγω κοινόχρηστους χώρους.
Θα μπορούσαμε να το θεωρήσουμε αυθαίρετη λειτουργική συνένωση; Είναι «αυτοτελής ιδιοκτησία» όπως ορίζεται στην παρ5, αρθ23 ΝΟΚ;

Σχετικά με την αποκλειστική χρήση διαβάστε το άρθρο.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, καθότι ο χώρος της επέκτασης είναι κοινόκτητος (κοινόχρηστος δεν είναι καθότι η αποκλειστική του χρήση έχει αποδοθεί στην οριζόντια ιδιοκτησία του Δ/Υ).

Επίσης, είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση με βάση την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, η απάντηση είναι αρνητική.

2872. Σε περίπτωση που εντός στάσιμου οικισμού υπάρχει κατοικία, αποθήκες κατοικίες και μία αγροτική αποθήκη δύναται να υπαχθεί στην περίπτωση των στάσιμων οικισμών.
Το ερώτημα γίνεται διότι στην νομοθεσία αναγράφεται:
Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983,.........η αγροτική αποθήκη είναι κατηγορίας Σ1 αποθήκη που εξυπηρετεί τις αγροτικές ανάγκες του ιδιοκτήτη.

Η γνώμη μας είναι ότι η αγροτική αποθήκη δεν μπορεί να υπαχθεί με βάση το άρθρο 112 (Στάσιμοι Οικισμοί) του ν.4495/2017.

2873. ΑμεΑ 67% το οποίο διαθέτει κύρια αλλά όχι μοναδική κατοικία επιφάνειας = 90τ.μ, ρυθμίζει μικρές παραβάσεις της εν λόγω κατοικίας του για δημιουργία ανοιχτού Η/Χ και τροποποιήσεις σε ανοίγματα. Στα φύλλα καταγραφής βάζω είδος χρήσης = άλλη κατοικία και στις ειδικές συνθήκες = ΑμεΑ ώστε να λάβει το μειωτικό. Παρόλο που είναι κύρια αλλά δεν είναι μοναδική κατοικία κάνω χρήση μειωτικού συντελεστή καθώς στο Νόμο αρ 103 παραγρ.2 αναφέρει «αυθαίρετες κατασκευές της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω». Σωστά;

Σωστά. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (άρθρο 103): «*Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.»*

2874. Τα 50 τ.μ σε συνολική δόμηση που αναφέρονται στο Ν.4495_αρθρο 96_παρ.δ κατηγορία 4_δγ_¨αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση¨, αφορά μόνο τις παραβάσεις έως 50 τ.μ ή το σύνολο των κατασκευών άδειας και παραβάσεων να μην ξεπερνούν τα 50 τ.μ;

Αφορά μόνο τα αυθαίρετα τμήμα και όχι τα νομίμως υφιστάμενα.

2875. Σε εκτός σχεδίου έχω άδεια αποθήκης = 20τ.μ η οποία έγινε κατοικία άρα αλλαγή χρήσης με υπέρβαση δόμησης, ανοιχτός ΗΧ = 10τ.μ ο οποίος έκλεισε άρα υπέρβαση δόμησης και προσθήκη κατ' επέκταση = 25τμ υπέρβαση δόμησης. Στα φύλλα καταγραφής έχω σύνολο υπέρβασης δόμησης 55 τμ > 50, μαζί όμως με την επιφάνεια της άδειας ως αποθήκη. Κ4 ή Κ5 όταν και αν ανοίξει;

Η αποθήκη έχει μετρήσει στη Δόμηση με βάση την οικοδομική άδεια. Άρα, το πρόστιμο για την επιφάνεια των 20 τ.μ. που έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με ΥΔ. Επομένως, έχετε υπέρβαση δόμησης 10 + 25 = 35 τ.μ. < 50 τ.μ. και βάσει της περίπτωση δγ) του άρθρου 96 του ν.4495/2017, θα επιλεγεί η Κατηγορία 4.

2876. Διαμέρισμα ισογείου Α1 έχει ανταλλάξει κάποιες επιφάνειες με το όμορο διαμέρισμα Α2, συνεπώς έχω μια διαμερισμάτωση_1η ισογείου. Στην ίδια πολυκατοικία διαμέρισμα ορόφου Β1 έχει ανταλλάξει επιφάνειες με το όμορο διαμέρισμα Β2, συνεπώς έχω άλλη μια διαμερισμάτωση_2η ορόφου. Τα αναφερόμενα διαμερίσματα Α1 και Β1 ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και έχουν επιπλέον ενωθεί μεταξύ τους με οπή στην οροφή του Α1 δημιουργώντας μεζονέτα. Έχω 3η διαμερισμάτωση για τις Ορ. Ιδιοκ του ίδιου ιδιοκτήτη ή παράβαση αναλυτικού για οπή και σκάλα ή και τα δύο; Υλοποιώ μια δήλωση για όλες τις παραβάσεις σε σύνολο 3ων διαφορετικών ιδιοκτητών (Α1-Β1), Α2, Β2 σε τρία διαφορετικά φύλλα καταγραφής; Στα στοιχεία ιδιοκτητών αναφέρω και τους τρείς; με τί ποσοστό συνιδιοκτησίας; Το πρόστιμο μπορεί να πληρωθεί από τον ένα ιδιοκτήτη; Νομικά καλύπτονται όλοι οι ιδιοκτήτες με αυτή τη δήλωση και μπορούν να προχωρήσουν σε τροποποίηση συμβολαίων;

1. Το πρόστιμο για την συνένωση των διαμερισμάτων Α1 και Β1 θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2. Μπορείτε να κάνετε μία δήλωση αλλά αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει το σύνολο και πιθανών άλλων αυθαιρεσιών όλων των διαμερισμάτων.

3. Θα αναφέρετε όλους τους συνιδιοκτήτες. Τα ποσοστά που θα δηλωθούν στην καρτέλα ιδιοκτήτες δεν έχουν και τόσο σημασία σε αυτή την περίπτωση. Θα τα περιγράψετε αναλυτικά είτε στην Τεχνική Έκθεση είτε στα σχόλια της δήλωσης.

4. Το πρόστιμο μπορεί να πληρωθεί και από τον έναν ιδιοκτήτη.

5. Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου στο άρθρο 99 αναφέρει:

«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.»*

2877. Σύμφωνα με το άρθρο 96 παρ. δ για τον υπολογισμό των ποσοστών για τον έλεγχο της κατηγορίας συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου. Αντιμετωπίζουμε ένα ακίνητο με οικοδομική άδεια, το οποίο έχει υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης <20% και υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους >20%. Ωστόσο λόγω παλαιότητας ανήκει στην κατηγορία 2. Στο ακίνητο υπάρχει και μία αυθαίρετη ισόγεια κατασκευή μετά το 1983, που έχει μόνο υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Στον υπολογισμό της κατηγορίας η συνολική υπέρβαση δόμησης και κάλυψης είναι <20%. Η πρόσφατη κατασκευή θα πάει κατηγορία 5 λόγω του ότι συνολικά το ακίνητο υπερβαίνει το 20% του ύψους ή επειδή δεν συμμετέχει στην υπέρβαση ύψους θα πάει κατηγορία 4;

Η γνώμη μας είναι ότι επειδή η πρόσφατη κατασκευή δεν έχει υπέρβαση ύψους δεν θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5 αλλά ως 4.

2878. Αυθαίρετος Β όροφος έγινε το 2000 με άδεια σαν προσθήκη στέγης. Το έτος 2001 υπογράφηκε η πράξη εφαρμογής που ρυμοτόμησε το οικόπεδο με αποτέλεσμα η Ο.Γ. – Προκήπιο μεταφέρθηκε εσωτερικά και τμήμα του Β ορόφου σε διάσταση 0,80μ > 0,20μ είναι σήμερα εντός του προκηπίου.
α) Μπορεί να γίνει τακτοποίηση σήμερα και του τμήματος εντός της πρασιάς (0,80μ) σαν Κατηγορία 4 χωρίς παραβίαση προκηπίου, αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο του Ν4495 εφ' όσον υπάρχει άδεια τα μεγέθη μπορούν να συγκριθούν με τα μεγέθη της αδείας;
β) Αν δεν συνετελέσθη η απαλλοτρίωση πάλι έχω το δικαίωμα τακτοποίησης;
γ) Θα ήθελα την γνώμης σας τελικά αν ο έλεγχος γίνεται με τους όρους που ισχύουν σήμερα ή και με τους όρους που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της αδείας όπως αναφέρει η εγκύκλιος. Το αναφέρω αυτό γιατί σαν εικόνα έχω ότι πάντα τα αυθαίρετα ελέγχονται με τούς σημερινούς όρους δόμησης
δ) Αν στο ερώτημα α) η απάντηση είναι αρνητική και η άδεια αφορούσε προσθήκη β ορόφου (πχ 40τμ) και όχι προσθήκη στέγης θα άλλαζε ή απάντηση;

Α) Δεν δύναται να τακτοποιηθεί το τμήμα – διάστασης 0,80 μ. > 0.20 μ - εντός προκηπίου διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Η σύγκριση με την άδεια αφορά τα μεγέθη και όχι τη Ρυμοτομία.

Β) Όχι. Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση του Ρυμοτομικού.

Γ) Από την στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια ο έλεγχος μπορεί να γίνει είτε με τους όρους που ισχύουν σήμερα είτε με αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας.

Δ) Όχι δεν θα άλλαξε εφόσον κατασκευαζόταν αυθαίρετη επέκταση εντός του προκηπίου.

2879. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να εντάξω στις διατάξεις του Ν.4495/17 ένα αυθαίρετο στέγαστρο βεράντας που περνάει τη Ρυμοτομική γραμμή (το στέγαστρο έχει κατασκευαστεί προ του 2010, είναι αυθαίρετο και στεγάζει βεράντα ρετιρέ ορόφου), καθώς ο νόμος αναφέρεται σε εξώστες πάνω από τη ρυμοτομική και όχι σε κατασκευές όπως τα στέγαστρα ή οι πέργκολες ή οι καμινάδες τζακιών. Αν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό; Αν όμως δεν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, τότε υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία ή πρέπει να κατεδαφιστεί; Η κατεδάφισή του απαιτεί Οικοδομική Άδεια;

Το στέγαστρο δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 εφόσον είναι έξω από τη ΡΓ και θα πρέπει να κατεδαφιστεί.

Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση στο ν.4495/2017 (ώστε να μην επιβληθούν πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης), όπου στο πεδίο «*Τύπος αυθαιρεσίας*» του Φ.Κ. θα επιλεγεί «*Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης*» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (*παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017*) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών).

2880. Σε μία περίπτωση που υφίσταται αλλαγής χρήσης και διαμερισμάτωση από την κατασκευή και η παράβαση αφορά χώρο στο ημιυπόγειο πολυκατοικίας, άρα η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, μπορεί να τακτοποιηθεί η αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικής χρήσης (αποθήκη) ημιυπόγειου που έχει μετρήσει στο Σ.Δ. σε χώρο κύριας χρήσης (κατάστημα) ημιυπόγειου και παλαιότητα από το 1960 ως μία λοιπή παράβαση κατηγορίας 1 και μία διαμερισμάτωση κατηγορίας 1 ή θα πρέπει να ενταχθούν και οι δύο παραβάσεις στην κατηγορία 2;

Εφόσον το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 και υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία, τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 1.

2881. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα έχουν εκδοθεί 4 Οικοδομικές Άδειες.
1974.09_Ο.Α Ισογείου Οικοδομής (στέλεχος με χρήση κατοικία).
1974.11_Ο.Α κατασκευή αδιαμόρφωτου χώρου και ανοδομής της εκδοθείσης άδειας (στο στέλεχος σημειώνεται στο κουτάκι της κατοικίας χωρίς όμως επιφάνεια). Η κατασκευή πήρε άδεια λόγω κλίσης εδάφους και υπάρχουν στο αρχείο της πολεοδομίας αρχιτεκτονικά και στατικά σχέδια που το χαρακτηρίζουν ως αδιαμόρφωτο χωρίς να δίνουν χρήση.
1979.02_Ο.Α νομιμοποίησης Υπογείου. (στο στέλεχος αναφέρεται στο κουτάκι της κατοικίας χωρίς όμως να δηλώνεται η επιφάνεια). Απώλεια φακέλου των σχεδίων από αρχείο πολεοδομίας λόγω μεταφοράς της Υπηρεσίας. Πρόκειται για τον ίδιο (αδιαμόρφωτο τότε) χώρο για τον οποίο είχε εκδοθεί Ο.Α το 1974.
1982.04_Ο.Α Προσθήκη καθ΄ ύψος Α ορόφου και απόληξη κλιμακοστασίου (με χρήση κατοικία). Στο αρχείο της πολεοδομίας υπάρχουν αρχιτεκτονικά σχέδια όλης της πολυκατοικίας με υφιστάμενα και προσθήκη. Το υπόγειο αποτυπώνεται σε όλα τα σχέδια, όμως χωρίς εσωτερικές λεπτομέρειες και δεν αναφέρεται η χρήση του. Στο διάγραμμα κάλυψης φαίνεται στην τομή υπόγειο με εξωτερικό ύψος 2,20, αναφέρεται και το τμήμα υπογείου για γκαράζ, αλλά δεν έχει υπολογιστεί σε δόμηση, η οποία δόμηση έχει εξαντληθεί με το ισόγειο και τον όροφο.
1977_ στη σύσταση Ο.Ι το υπόγειο αναφέρεται αποθήκη και έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου.
Σήμερα το υπόγειο έχει τμήμα κατοικίας και τμήμα αποθήκης, με εξωτερικό ύψος μαζί με πλάκα 2,40.
Είναι παράβαση η χρήση κατοικίας, καθώς έχω τις αναφερόμενες Οικ. Άδειες; Θεωρώ ότι είναι πιο ασφαλές (για να μην έχω πρόβλημα με την προσθήκη 1982 του ορόφου) να δηλωθεί η κατοικία υπογείου ως κατηγορία Κ2 λόγω Ο.Α νομιμότητας του 1979, με υπέρβαση δόμησης στο τμήμα της κατοικίας (χωρίς περιμετρική τοιχοποιία), συντελεστή υπέρβασης 100-200% (από χιλιοστά) και η υπέρβαση του ύψους με αναλυτικό.

Θεωρούμε ότι το σκεπτικό σας είναι σωστό εφόσον υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι η αλλαγή χρήσης έχει συντελεστεί πριν την 1.1.1983. Προφανώς για να αναφέρεται στα σχέδια ως υπόγειο η χρήση του θα ήταν βοηθητική.

2882. Σε υπάρχον αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, το οποίο δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο, χωρίς την έκδοση Οικοδομικής Άδειας έχει γίνει διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με εκσκαφές και επιχώσεις άνω του 1.00 μέτρου. Οι εν λόγω εργασίες έγιναν προ 28-07-2011.
Παρακαλώ να μου γνωρίσετε αν, στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η τακτοποίηση των εν λόγω αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών με βάση τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α').
Η γνώμη μου είναι όχι, επειδή δεν έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια ποτέ στο εν λόγω αγροτεμάχιο και είναι κατηγορίας 5, αυθαίρετη οικοδομική εργασία, σύμφωνα με το άρθρο 96 Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α'). Και, ως γνωστόν, η κατηγορίας 5, αυθαίρετες οικοδομικές εργασίες έπαψαν να τακτοποιούνται από 01-10-2020. Παρακαλώ θα ήθελα την δική σας άποψη.

Συμφωνούμε με το σκεπτικό σας απόλυτα. Είναι ακριβώς όπως τα περιγράφετε.

2883. Υπόγειο που άλλαξε χρήση από Β.Χ. σε Κ.Χ. με ξεμπάζωμα, δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης, όμως παίρνει το μειωτικό συντελεστή (0,50 ή 0,30);
Η εγκύκλιος 2 αναφέρει «Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του Ν.1577/85»
Στο 4178/13 αν η στάθμη του υπογείου ήταν σύμφωνη με την ο.α. βάζαμε μειωτικό
Τι ισχύει τελικά;

Δείτε την Ε/Α 2038.

2884. Έργο: τριώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με ημιυπόγειο σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη). Για την παραπάνω οικοδομή εκδόθηκε άδεια ανέγερσης στις 12/01/2007, είχαν κατασκευαστεί ο οικοδομικός σκελετός, οι τοιχοποιίες και τα επιχρίσματα μέσα στην περίοδο ισχύος της άδειας και πριν τις 28/07/2011, αυτό αποδεικνύεται από τα τιμολόγια αγοράς των υλικών και από τις καταστάσεις ενσήμων που κατατέθηκαν για την ολοκλήρωση των τριών πρώτων φάσεων της οικοδομής (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, επιχρίσματα). Έκτοτε το έργο παραμένει ημιτελές.

Αν και τελείωσε ο οικοδομικός σκελετός εντός της ισχύος της άδειας δεν είχε γίνει αναθεώρηση για την επ' αόριστο ισχύ της.
Στην παραπάνω οικοδομή έχουν γίνει οι παρακάτω υπερβάσεις :
1.κατασκευή 2ου υπογείου κάτω από το ημιυπόγειο το οποίο θα είναι αποθηκευτικός χώρος
2.υπέρβαση κάλυψης και δόμησης
3.αλλαγή στις διαστάσεις και θέσεις των εξωτερικών κουφωμάτων
4.μετατροπή τμήματος του βοηθητικού χώρου στο ημιυπόγειο από αποθήκη σε χώρο κύριας χρήσης, κατοικία.
5.από ενιαία κατοικία (μεζονέτα) έγινε μια οικοδομή με περισσότερες της μιας κατοικίες με αποτέλεσμα το εσωτερικό κλιμακοστάσιο της αρχικά ενιαίας κατοικίας να μετατραπεί σε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς φυσικό φωτισμό και αερισμό επειδή βρίσκεται στο κέντρο της κάτοψης και δεν έχει επαφή με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και χωρίς φωταγωγό
6.έχει αλλάξει η θέση του κλιμακοστασίου και κάποιες αλλαγές στις θέσεις των υποστυλωμάτων σύμφωνα με την νέα στατική μελέτη που είχε γίνει και εφαρμοστεί κατά την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού, χωρίς να γίνει τότε ενημέρωση των στατικών του φακέλου της οικοδομικής άδειας.
Σημειώσεις :
σχετικά με την αλλαγή από μια ενιαία κατοικία της οικογενειακής στέγης σε περισσότερες της μιας κατοικίες: αυτό επιτρέπεται σύμφωνα με, την «*Απόφαση 44382/2451/1989: Τροποποίηση της υπ' αριθμόν Γ622/61/1984 (ΦΕΚ 9/Β/1984) απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος προϋποθέσεις χαρακτηρισμού οικογενειακής στέγης και διαδικασίας εφαρμογής της, (ΦΕΚ 344/Δ/1989), 02-06-1989.*»
Ερωτήσεις:
1) αν και τι είδους τακτοποίηση χρειάζεται για την μετατροπή του εσωτερικού κλιμακοστασίου (της μεζονέτας) σε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς κατασκευή φωταγωγού, πράγμα που θα απαιτούνταν κατά την έκδοση της άδειας αν αντί μιας ενιαίας κατοικίας (μεζονέτας) ζητούνταν η κατασκευή περισσότερων κατοικιών με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς άμεση επαφή με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή με κοινόχρηστο χώρο.
2) κατά την άποψη μου όσον αφορά την αλλαγή της στατικής μελέτης πιστεύω ότι αφού ταχτοποιηθούν όλες οι παραπάνω αυθαιρεσίες με τον 4495/17 και αφού γίνει εξ ολοκλήρου πληρωμή του προστίμου και περαίωση, θα μπορούμε να εκδώσουμε άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου και παράλληλα να ενημερωθεί ο φάκελος της άδειας με την τη νέα στατική μελέτη που εκπονήθηκε και εφαρμόστηκε κατά την κατασκευή των τριών πρώτων φάσεων (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, σοβάδες) και μέσα στην αρχική ισχύ της οικοδομικής άδειας.
Παρακαλώ απαντήστε στην ερώτηση 1) και στο 2) αν συμφωνείτε με την άποψη μου

1) Η μη τήρηση των απαιτήσεων για φωτισμό – αερισμό εμπίπτει στην περίπτωση γιστ της Κατηγορίας 3 «*παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού*» .

2) Η απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα δίνεται στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφαση «*Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017*».

Στο άρθρο 1 αναφέρει ότι:

«*β) Η μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.»*

Στο άρθρο 3 αναφέρει ότι:

«*Για το (δ) αποτιμάται ο φορέας είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.*

Για κτίρια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού, η έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας μπορεί να περιορίζεται στον έλεγχο του συνολικού

σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) όταν μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1.15 για κτίρια με άδεια προ της 1.7.1995 και το 1.25 για κτίρια με άδεια από 1.7.1995 και μετά. Οι αναλύσεις πραγματοποιούνται με το σεισμικό φορτίο της εγκεκριμένης στατικής μελέτης.

Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια.»

Η εγκεκριμένη μελέτη σας δεν έχει εφαρμοστεί. Επομένως, η μελέτη αποτίμησης θα γίνει είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Εφόσον, διάθετε στατική μελέτη εφαρμογής (δηλαδή όπως έχει κατασκευαστεί το κτίριο στην πράξη) σας βολεύει να επιλέξετε την αποτίμηση με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (Δείτε σχετικά το ΦΕΚ-66/Β/26-1-01).

2885. Λαμβάνοντας υπ' οψιν τα κάτωθι :
α) Σε ισόγειο κτίριο χρήσης κατοικίας με υπόγειο κατασκευασμένο με φέρουσες τοιχοποιίες (εξωτερικές και εσωτερικές), με πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος (οροφή υπογείου και οροφή ισογείου), με ύψος ορόφων 3,00μ και χωρίς ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη με οικ. άδεια του 1965.
β) Το 1999 έγινε στατικώς ανεξάρτητη προσθήκη κατ' επέκταση όπου το αρχικό κτίριο (άδεια 1965) παρουσιάζεται στα εγκεκριμένα σχέδια με ύψος ορόφων 3,00μ και με τις φέρουσες τοιχοποιίες (εξωτερικές και εσωτερικές) όπως ήταν στην οικ. άδεια του 1965.
γ) Σήμερα στο κτίριο με τις φέρουσες τοιχοποιίες και τις πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος το ισόγειο έχει ύψος 3,45μ, το υπόγειο έχει ύψος 3,00μ, έχει καθαιρεθεί εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία και υπάρχει επικάλυψη ξύλινης κεραμοσκεπής στέγης καθώς και ισόγειος εξαρτημένος ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος (χαγιάτι).
Οφείλει ο μηχανικός να υποβάλλει Μ.Σ.Ε. ή τεχνική έκθεση;

Η υποβολή ΜΣΕ ή Τεχνική Έκθεσης είναι απαραίτητη εάν επιλεγεί στην δήλωση υπαγωγής η Κατηγορία 4 ή 5. Δηλαδή παλαιότητα μετά την 1.1.1983.

Το εάν πρέπει να υποβληθεί ΜΣΕ ή τεχνική έκθεση θα το κρίνεται εσείς λαμβάνοντας υπόψη αυτά που αναφέρονται στην παράγραφο η του άρθρου 99 και στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφασης.

Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να γίνει ο έλεγχος των περιπτώσεων θ και ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης ώστε να αποδειχθεί η μη απαίτηση υποβολής Μ.Σ.Ε.

2886. Ο Ν. 4495/17 λέει στο άρθρο 102 παράγραφος 7 ότι «*Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως:*
α) πενήντα τοις εκατό (50%) για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,
β) τριάντα τοις εκατό (30%) για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων.
***Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, η μείωση των συντελεστών του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και η πρόβλεψη περιπτώσεων μείωσης του προστίμου για ειδικές κατηγορίες.*»**
Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 102:
«*2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α΄ και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος. Το πρόστιμο μειώνεται στις εξής περιπτώσεις:*
α) Κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις 31.10.2018,
β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1.11.2018 έως τις 10.5.2019,
γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) όταν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας.
***δ) Κατά είκοσι τοις εκατό (20%), σε περιπτώσεις υπαγωγών των άρθρων 116 και 117.*»**
Παράδειγμα :
Αρχικό ενιαίο πρόστιμο : 10.000 ευρώ.
Μετά γίνονται οι εκπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 102 :

-Έγινε η υπαγωγή από την 1.11.2018 έως τις 10.5.2019 (Περίπτωση β) : Μείωση κατά 10%
-Έγινε ταυτόχρονη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας (Περίπτωση γ) : Μείωση κατά 10%
-Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή άρθρου 116 (Περίπτωση δ) : Μείωση κατά 20%
Τώρα στην οθόνη μου βλέπω ότι το πρόστιμο είναι 6.000 ευρώ γιατί έχει πάρει τις ως άνω εκπτώσεις (10.000*(10+10+20)% = 4.000 ευρώ).
Ποιο ποσό θεωρεί "ενιαίο ειδικό πρόστιμο" του οποίου του 50% μπορεί να χρησιμοποιηθεί στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης (αφαιρουμένου του παραβόλου);
Το 10.000 ή το 6.000 (ή κάποια άλλη περίπτωση);
Εγώ καταλαβαίνω ότι εννοεί το 10.000 ευρώ, δηλαδή το αρχικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
Το πρόβλημά μου είναι ότι, επειδή πρόκειται για ηλεκτρονικό σύστημα, μην κάνω εγώ ενεργειακή αναβάθμιση για (10.000-500)/2 = 4.750 ευρώ και όταν πάω να περάσω τα ποσά μου εγκρίνει μόνο μέχρι (6.000-500)/2 = 2.750 ευρώ.

Για το συγκεκριμένο ερώτημα καλύτερα να απευθυνθείτε στο κεντρικό ΤΕΕ που έχει και την διαχείριση του ηλεκτρονικό συστήματος. Η γνώμη μας είναι ότι αφορά το αρχικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2887. Είναι απαραίτητο - υποχρεωτικό, εκτός από τις φωτογραφίες που ανεβαίνουν ως αρχείο στο σύστημα, να αναφέρεται στο σώμα της δήλωσης αυθαιρέτων (τεχνική έκθεση - σχόλια) ή την τεχνική έκθεση ως αρχείο το στάδιο κατασκευής των αυθαιρέτων;

Από την στιγμή που δεν αναφέρεται θεωρούνται ως πλήρως αποπερατωμένα. Διαφορετικά, εάν είναι ημιτελή, θα πρέπει να αναγράφεται το στάδιο των εργασιών.

2888. Σε συνέχεια των ΕΡ/ΣΕΩΝ 2781, 2430, όταν έχω ακίνητο που ανεγέρθηκε με Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχή με το Π.Δ. 24-5-85 (π.χ. έτος 1995):
1) για να επιλέξουμε μειωτικό συντελεστή, αλλά και για να αφαιρέσουμε την επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας από το φύλλο καταγραφής αυθαίρετης μετατροπής υπογείου βοηθητικού χώρου που μετατράπηκε σε ισόγεια κατοικία, στο σχέδιο τομής που υποβάλλουμε βάζουμε εκτός από τη σημερινή στάθμη και τη στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους που υπήρχε κατά την Ο.Α. και με βάση αυτή τη γραμμή της Ο.Α. ελέγχουμε την τήρηση του ύψους που ορίζεται στο ΓΟΚ85, σωστά;
2) με το ΓΟΚ 85 το επιτρεπόμενο ύψος του υπογείου πάνω από το πέριξ έδαφος ήταν αρχικά 1,50μ. το έτος 1985, μετά το έτος 2009 με το Ν.3775/09 έγινε 0,80μ. και στη συνέχεια με το Ν.3843/10 ξαναέγινε 1,50μ. Αντίστοιχα στο Π.Δ. 24-5-85 (ειδικότερο διάταγμα για την εκτός σχεδίου δόμηση) δεν γινόταν καμία αναφορά για το ύψος μέχρι το έτος 2003 που με το Ν.3212/03 όπου μπήκε περιορισμός ύψους στα 0,80μ.
(i) Τελικά ποιο ύψος από τα παραπάνω λαμβάνουμε υπόψη
(ii) γιατί στις περισσότερες περιπτώσεις των Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχές έδειχναν στάθμη υπογείου 1,00μ. ψηλότερα από τη γραμμή φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους
(iii) επηρεάζει το σκεπτικό που θα εφαρμόζουμε για το μειωτικό συντελεστή και την αφαίρεση της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας, το ποιο ύψος υπογείου (πάνω από το πέριξ έδαφος) φαινόταν στην Ο.Α. Λογικά δεν πρέπει να το επηρεάζει, δηλαδή μπορούμε να εφαρμόσουμε τα ανωτέρω (μειωτικός συντελεστής και αφαίρεση τοιχοποιίας) ακόμη και αν η σημερινή στάθμη του υπογείου από τη θεωρητική γραμμή φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους της Ο.Α. είναι πιο ψηλά από τη στάθμη που εμφανιζόταν στην εν λόγω Ο.Α. αρκεί να μην υπερβαίνουμε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, το οποίο διερευνάται στην (i) παράγραφο.
3) Είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό;
Υπολογίζω τα αυθαίρετα τμήματα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. και σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Στο διάγραμμα κάλυψης που θα υποβληθεί, στον υπολογισμό των υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης συμπεριλαμβάνω όλα τα παραπάνω αυθαίρετα τμήματα (π.χ. στην κάλυψη συμπεριλαμβάνω και τα αυθαίρετα στέγαστρα). Επιπρόσθετα από τις ανωτέρω επιφάνειες γίνεται αναφορά (τόσο στο διάγραμμα κάλυψης όσο και στην τεχνική έκθεση) μόνο αυτών συμπεριλαμβάνονται για τον προσδιορισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων (κλειστοί χώροι που προκαλούν υπέρβαση δόμησης-κάλυψης σύμφωνα με το ΝΟΚ), καθώς και αυτών που συμπεριλαμβάνονται για τον

καθορισμό του προστίμου (κλειστοί χώροι που προκαλούν υπέρβαση δόμησης-κάλυψης σύμφωνα με το ΝΟΚ). Δηλαδή 3 ξεχωριστές αναφορές, σωστά;
4) Κλειστός χώρος με χρήση λεβητοστασίου, ο οποίος βρίσκεται κατ' επέκταση της κατοικίας μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή;
5) Σε Ο.Α. με κατοικία υπάρχει στον περιβάλλοντα χώρο αυθαίρετη αποθήκη 5τ.μ. κατηγορίας 3 που στεγάζεται τόσο αυτή όσο και ο κατ' επέκταση αυτής χώρος με στέγαστρο (τύπου κιόσκι) συνολικής έκταση 40τ.μ. Για την αποθήκη απαιτείται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Για το στέγαστρο τι απαιτείται;
6) Σύμφωνα με την παρ. 6ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ «*στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της*». Άρα για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και τον προσδιορισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων:
α. αφαιρώ την επιφάνεια της κλίμακας του υποκείμενου ορόφου από τον οποίο ξεκινάει η κλίμακα ανόδου (επιφάνεια Α). Επίσης υπολογίζω την επιφάνεια στη στάθμη της σοφίτας αφαιρουμένου του κενού της κλίμακας (επιφάνεια Β) και τη συγκρίνω με το ήμισυ της επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου που μετράει στην κάλυψη (δηλαδή μαζί με τους Η/Χ αλλά χωρίς τους στεγασμένους χώρων των εξωστών) (επιφάνεια Γ). Η συνολική επιφάνεια που αφαιρώ για καθορισμό κατηγορίας αυθαιρέτων αλλά και προσδιορισμό προστίμου είναι Α+(Β-Γ), σωστά;
β. από την κλίμακα ανόδου αφαιρώ μόνο την εσωτερική επιφάνεια αυτής χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους που την περιβάλουν;
γ. ποιους διαδρόμους επίσης αφαιρώ, σε ποια στάθμη (υποκείμενου ορόφου ή σοφίτας) και με ποιες μέγιστες διαστάσεις;

1) Καλό θα ήταν να υπάρχει ή τουλάχιστον να αναφέρεται στην Τεχνική Έκθεση η στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους με βάση την ΟΑ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

2) Η γνώμη μας είναι ότι ισχύει αυτό που αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019:

«*Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.*»

Διαφορετικά, θα διευκρίνιζε ότι θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις τις ισχύουσας κατά την ανέγερση νομοθεσίας ώστε να διαφοροποιήσει τα εντός και τα εκτός σχεδίου.

Για το υποερώτημα (iii) η γνώμη μας είναι ότι ελέγχουμε μόνο εάν η τοιχοποιία είναι νομίμως υφιστάμενη. Δηλαδή έχει κατασκευαστεί στη θέση, στην στάθμη και με το προβλεπόμενο ύψος βάσει ΟΑ.

3) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1892, 1922, 1934, 1935, 1955, 1974, 1990, 2021, 2057, 2152, 2163, 2208, 2214, 2235, 2301, 2356, 2533, 2636, 2745 και 2755

4) Ναι

5) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2781

6) Για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (σε εντός σχεδίου περιοχές η σοφίτα δεν συνυπολογίζεται για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4) θα ληφθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσμετράται σύμφωνα με το ΝΟΚ στο ΣΔ.

Ο ορισμός που δίνει ο ΝΟΚ είναι:

«*Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.*»

Σχετικά με το ΣΔ αναφέρει ότι δεν προσμετρώνται:

«*Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.*»

Από τον υποκείμενο όροφο δεν αφαιρείτε τίποτα.

2889. Σε τετραώροφη οικοδομή ο χώρος κάτω από την στέγη έχει διαμορφωθεί σε κατοικία με εξωτερική είσοδο από το κλιμακοστάσιο. Ο χώρος έχει κατασκευαστεί από τον εργολάβο και έχει πωληθεί μαζί με το διαμέρισμα στον ιδιοκτήτη του τετάρτου ορόφου. Ο χώρος δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο πώλησης του διαμερίσματος αλλά στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμό λειτουργίας της πολυκατοικίας, ως χώρος που ανήκει στην αποκλειστική χρήση του εκάστοτε ιδιοκτήτη του διαμερίσματος του τετάρτου ορόφου.
Μπορεί ο παραπάνω χώρος κάτω από την στέγη να τακτοποιηθεί με το Ν.4495/17.

Η παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.*»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον στη σύσταση και στον κανονισμό, η αποκλειστική χρήση του χώρου του έχει αποδοθεί, μπορεί να προχωρήσει σε υπαγωγή.

2890. Μία ισόγεια οικοδομή εντός οικισμού έχει ένα τμήμα προ του '55 και έχει βγει άδεια οικοδομής για προσθήκη κατ' επέκταση το '89. Το περίγραμμα της οικοδομικής άδειας είναι διαφορετικό από την πραγματικότητα (στην άδεια φαίνεται ορθογώνιο ενώ είναι τραπέζιο), εκτός από την πλευρά που συνορεύει με το προ του '55, επιπλέον το περίγραμμα της προσθήκης είναι και οι πλευρές του οικοπέδου, Θα θεωρήσω όλη την άδεια προθήκης κατ' επέκταση άκυρη και όλη την προσθήκη αυθαίρετο;

Το πρώτο και βασικό που πρέπει να κάνετε είναι να συντάξετε ένα νέο τοπογραφικό από την στιγμή που το τοπογραφικό της άδειας προσθήκης είναι λανθασμένο. Από την στιγμή που υπάρχει τμήμα προ του 55 θα θεωρήσετε ότι υπάρχει άδεια στο ακίνητο στη δήλωση υπαγωγής.

Τέλος, θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή απαιτείται.

2891. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το πώς μπορώ να διαχειριστώ την εξής περίπτωση: καλούμε να συμπληρώσω την ηλεκτρονική ταυτότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία κατά το έτος 2015 έγινε ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με το νόμο 4178/13. Η ρύθμιση αφορούσε μία λοιπή παράβαση σχετικά με την ενοποίηση δύο εξωστών στις προσόψεις του διαμερίσματος. Στη συνέχεια κατά το έτος 2019 εκδόθηκε βεβαίωση νομιμότητας για πράξη μεταβίβασης η οποία και εκτελέστηκε. Μετά την αυτοψία που διενήργησα στο ακίνητο εντόπισα υπέρβαση δόμησης της τάξεως του 5% επί του καθαρού εμβαδού του διαμερίσματος από μεταβολές του περιγράμματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας (παράβαση της κατηγορίας ΙΙΙ). Σκέφτηκα να αντιμετωπίσω την περίπτωση όπως περιγράφω παρακάτω:
"Ο μηχανικός" σύμφωνα με το ν.4178/13, στο σχέδιο που έκανε για την όποια τακτοποίηση, δεν ήταν υποχρεωμένος να δείξει, ούτε και να αναφέρει στην τεχνική έκθεση αριθμητικά την μεταβολή του εμβαδού που προκαλούσαν οι υπερβάσεις δόμησης της αυτής τάξης παρά μόνο να τις αναφέρει ως μέρος μιας λοιπής παράβασης. Στην εν λόγω δήλωση υπάρχει ήδη μια λοιπή παράβαση που αφορά την ενοποίηση των δυο εξωστών, θα μπορούσα στην τεχνική έκθεση της ηλ. ταυτότητας να αναφέρω την υπέρβαση αυτή ως παράλειψη του τότε μηχανικού στην λοιπή παράβαση που αυτός αναφέρει στη δήλωσή του, να συμπληρώσω το εμβαδό στο

κελί "επιφάνειες" για τις αυθαίρετες κατασκευές και τέλος να αποτυπώσω στο σχέδιο της κάτοψης το σωστό καθαρό εμβαδό, το οποίο επισημαίνω δεν θα επηρεάσει το εμβαδό που φαίνεται στο συμβόλαιο καθώς εκεί αναφέρεται το μικτό. Θεωρείται σωστή αυτήν την αντιμετώπιση και αν όχι τι άλλο εσείς προτείνεται;

Η περίπτωση ιστ της Κατηγορίας 3 του ν. 4178/2013 αναφέρει:

«*Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ. 2 του άρθρου 2.*»

Η σωστή διαδικασία είναι να ανοίξει η δήλωση του ν.4178/2013 και να προστεθεί η ΥΔ (είτε να γίνει μεταφορά της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017), να γίνει διόρθωση του συμβολαίου που πραγματοποιήθηκε και έπειτα να γίνει το νέο συμβόλαιο.

2892. Σχετικά με την απάντησή σας στο ερώτημα της 1923 αναφέρετε :
«Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων»
Αν όντως επιλεγεί η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας βάσει αρθ. 96, και αυτή είναι η κατηγ. 5, τότε αυτόματα αυτό έρχεται σε αντίθεση με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση που υπόσχεται το αρθ. 88,1β,ββ και που εξασφαλίζεται με την πληρωμή του παραβόλου των 100 ευρώ.
Μήπως, λοιπόν, κατά την υπαγωγή στο αρθ. 88, θα πρέπει πάντοτε να επιλέγεται η κατηγ. 4 ανεξαρτήτως ποσοστών υπέρβασης;

Η γνώμη μας είναι όχι. Εάν και με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 τότε δεν μπορούν πάρουν οριστική εξαίρεση. Μην ξεχνάτε ότι πριν την τροποποίηση των διατάξεων της Κατηγορίας 5 του ν.4495/2017, υπό προϋποθέσεις προβλεπόταν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2893. Σε πολυκατοικία 8 οριζόντιων ιδιοκτησιών με σύσταση Ο.Ι. για 4 διαμερίσματα, 2 υπόγεια και 2 μελλοντικά διαμερίσματα, ο πελάτης μου έχει 1 διαμέρισμα, 1 υπόγειο και 1 μελλοντικό (σύνολο 3 Ο.Ι). Σήμερα έχει μειωθεί ο Συντ. Δόμησης και δεν μπορεί να υλοποιήσει το μελλοντικό όροφο για τον οποίο υπάρχει σύσταση με ποσοστά. Έχει παραβάσεις στο διαμέρισμα και το υπόγειο. Στο Ισόγειο ΥΔ_1,20τ.μ ως προς το κοινόχρηστο & στο υπόγειο αλλαγή χρήσης από Βοηθ. σε κύρια ΥΔ_45τ.μ.

- **Μπορεί να κάνει μια κοινή δήλωση με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για τις 2 Ο.Ι του; Ο Ν.4495 το απαγορεύει μόνο για την κατηγορία Κ1. Σωστά;**
- **Οι παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό μπορούν να πάνε όλες σε 1 Φ.Κ ανεξάρτητα Ο.Ι;**
- **Για τους συντελεστές υπέρβασης: Αν κάνω μια δήλωση για τις 2 ή 3 ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη, μπορώ να αθροίσω και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας για να βρω τους συντελεστές υπέρβασης ή κάθε Ο.Ι θα έχει άλλους συντελεστές, σύμφωνα με τα ποσοστά της; Αθροίζω ποσοστά και του μελλοντικού ορόφου που έχει ουσιαστικά χαθεί;**
- **Για την κατηγορία 4 ή 5, κάνω έλεγχο με το σύνολο των παραβάσεων των 2 Ο.Ι ως προς το σύνολο των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της άδειας x ποσοστά συνιδιοκτησίας 2Ο.Ι; Βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου ...**
- **Τα 50 τ.μ σε συνολική δόμηση που αναφέρονται στο Ν.4495_αρθρο 96_παρ.δ κατηγορία 4_δγ_¨αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση, αφορά τις παραβάσεις έως 50 τ.μ. ανα Ο.Ι ή ισχύει μόνο για μεζονέτες; πως μπορώ να γνωρίζω παραβάσεις για τις υπόλοιπες Ο.Ι; Μπορώ να κάνω χρήση των 50τ.μ για την περίπτωσή μου, καθώς το υπόγειο αν υπολογιστεί μόνο του είναι >40% άρα Κ5;**

Μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση εφόσον δεν αφορά Κατηγορία 1.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, επειδή δεν υποβάλλεται μία κοινή δήλωση για όλη την πολυκατοικία, ο υπολογισμός θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, για κάθε ιδιοκτησία η ΥΔ θα δηλωθεί σε ξεχωριστό ΦΚ για να επιλεγεί και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είτε θα γίνει μεμονωμένα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είτε βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 που αναφέρει ότι «*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

Οι παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό δεν χρειάζεται να υπολογιστούν ξεχωριστά για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

Τέλος, για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

2894. Σε ένα διαμέρισμα, το οποίο αγοράστηκε πριν 2 χρόνια με βεβαίωση μη αυθαιρεσίας, είναι σήμερα προς πώληση. Στην αυτοψία που πραγματοποίησα βρήκα διαφορές στο διαμέρισμα σε σχέση με την κάτοψη της αδείας. Συγκεκριμένα βρήκα
α) Αύξηση δόμησης 0,12 τμ στην πρόσοψη του διαμερίσματος προς τον εξώστη (0,30 x 0,40)
β) Μείωση εξώστη στην πρόσοψη 7 x 0,10 μ.
γ) Αλλαγή θέσεων και διαστάσεων ανοιγμάτων
δ)Προσθήκη εξώστη στην πρόσοψη 1,20 x 2,00
ε) Αύξηση δόμησης στην πρόσοψη εις βάρος του εξώστη 1,10 τμ (2,00 x 0,55)
στ) Διαμερισμάτωση σε σχέση με το διπλανό διαμέρισμα (έχει πάρει το διαμέρισμα μας 0,72 τμ και έχει δώσει 0,12 τμ.
ζ)Μη κατασκευή εξώστη προς τον ακάλυπτο
Στο σχέδιο της σύστασης εμφανίζονται οι παραβάσεις α, β , γ, δ, στ και δεν εμφανίζονται οι παραβάσεις ε και ζ.
Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 1 α αναφέρει ότι «*Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81.*»
Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 2θ αναφέρει ότι «*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που : εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.*»
Στο άρθρο 81 του Ν4495/17 παράγραφος 3 αναφέρει ότι «*3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής : α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού, ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29*» Πχ γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).
Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούν οι αυθαιρεσίες να υπαχθούν κάποιες στην κατηγορία μη μεταβολής των στοιχείων κάλυψης/δόμησης/ύψους και όγκου και οι υπόλοιπες στη κατηγορία 3, ώστε να γίνει τώρα υπαγωγή στον Ν4495/17 χωρίς να χρειαστεί να επαναληφθεί το προηγούμενο συμβόλαιο;

Το εάν θα χρειαστεί ή όχι να γίνει διόρθωση του συμβολαίου είναι ένα θέμα νομικό που την απάντηση θα σας την δώσει η συμβολαιογράφος. Η δική μας άποψη είναι ότι από την στιγμή που υπάρχει διαφορά στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα πρέπει να γίνει και διόρθωση συμβολαίου.

2895. Σε περίπτωση υφιστάμενης Πενταόροφης οικοδομής μετά πυλωτής και δώματος στην οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1982 που δυστυχώς τόσο τα σχέδια από τους ιδιοκτήτες όσο και τα σχέδια του φακέλου της πολεοδομίας έχουν απολεσθεί (έχει εκδοθεί βεβαίωση απώλειας φακέλου από την αρμόδια ΥΔΟΜ) και υπάρχει αναγκαιότητα έκδοσης ηλεκτρονικής ταυτότητας για μεταβίβαση.
Δεδομένου ότι από τον συμβολαιογράφο που έγινε η συμβολαιογραφική πράξη υπάρχει τόσο το σχέδιο της κάτοψης (το οποίο δεν έχει σφραγίδα πολεοδομίας) όσο και ο πίνακας ποσοστών κατανομής τα οποία συγκρινόμενοι με το περίγραμμα της αδείας ταυτίζονται και φυσικά με το ύψος του πίνακα κατανομής ποσοστών, θα θέλαμε να γνωρίζουμε αν μπορούμε να δώσουμε ταυτότητα κτηρίου - βεβαίωση νομιμότητας του διαμερίσματος βασιζόμενος στο έντυπο αδείας και την κάτοψη του συμβολαιογράφου και τον πίνακα κατανομής ποσοστών οικοδομής .
Επίσης θα θέλαμε να μας γνωστοποιήσετε εάν ο υπολογισμός για τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής υπολογίζεται βάση οικοδομικής αδείας ή της ολοκλήρωσης της οικοδομής.

Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062, 2701, 2832, 2833 και 2840.

Για το δεύτερο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1739.

2896. Σε νομίμως υφιστάμενη οικοδομή (1983) με ισόγειο 100τμ με πατάρι 25τμ και Α' όροφο 100τμ εμφανίζεται το 96 σε συνέχεια απόφασης εξαίρεσης από κατεδάφιση, άδεια νομιμοποίησης προσθήκης Β ορόφου 100τμ καθώς και επέκτασης τμήματος παταριού 25τμ.
Κατά την αυτοψία όμως το πατάρι εμφανίζεται ως 100τμ (ως όροφος δηλαδή) και βάσει πλήθους φωτογραφιών ιδιοκτήτη προκύπτει ότι αυτό έχει κατασκευαστεί από την ανέγερση του κτιρίου 85 (!)
Κατά τον ενδελεχή έλεγχο του φακέλου αυθαίρετης κατασκευής (Φ..../..) που προηγείται της απόφασης εξαίρεσης, προκύπτει ότι δεν υπάρχουν η έκθεση αυτοψίας, οι φωτογραφίες και γενικότερα κάποιο στοιχείο που να αποδεικνύει το κενό των 50τμ που θεωρητικά υπήρχε!
Άρα προκύπτει πιθανότατα ελλιπής δήλωση νομιμοποίησης.
Τώρα θέλουμε να ρυθμίσουμε τα 50τμ του παταριού που δεν εμφανίζονται στην νομιμοποίηση αλλά που έχουν κατασκευαστεί κατά την ανέγερση.
Τι χρονολογία κατασκευής θεωρούμε ότι έχουμε; 1985 ή 1996; Η άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να ανακληθεί;

Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά ότι ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Λόγω και του χρόνου που έχει παρέλθει από την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης δεν θεωρούμε ότι πρέπει να ασχοληθείτε με το εάν πρέπει να ανακληθεί. Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας… Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως…

Σχετικά με την χρονολογία κατασκευής, θεωρούμε ότι πρέπει να δηλωθεί η πραγματική (δηλαδή το έτος 1985) και όχι αυτή της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

2897. Θα ήθελα τη γνώμη της, σχετικά με τη δυνατότητα υπαγωγής (μετά την 30/09/2020) στο Ν.4495/2017, πολεοδομικών παραβάσεων, που έχουν εκτελεστεί σε ακίνητο που εμπίπτει στην παρ. 1, του άρθ. 110, δηλαδή που έχει ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή (το 2003), υλοποιήθηκε και μεταγενέστερα ανακλήθηκε (το 2005, αφού το κτίριο είχε ηλεκτροδοτηθεί και λειτουργούσε) και η ανάκληση δεν οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της, αλλά στη μη παραχώρηση σε κοινή χρήση ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, όπως θα έπρεπε να έχει γίνει κατά τον έλεγχο και σίγουρα πριν την έκδοση της ανακληθείσας άδειας. Επισημαίνω ότι, στην πράξη, η παραχώρηση έχει συντελεστεί και η υφιστάμενη περίφραξη του ακινήτου έχει υλοποιηθεί στην προβλεπόμενη θέση (βάσει αδείας).

Επειδή, μετά την ανάκληση της άδειας, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη στο σύνολό της, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:
α) Για την Υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (σε κτίριο με άδεια που έχει ανακληθεί) στην παρ. 1, του άρθ. 110, του Ν.4495/2017 θεωρείται ότι υπάρχει άδεια ή ότι δεν υπάρχει; Δηλαδή καταχωρείται ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο αντίστοιχο πεδίο της Δήλωσης;
Β) Η καταχώρηση της ανάκλησης σε ΦΚ είναι παράβαση Κατηγορίας 4 ή 5;
Γ) Ποιο είναι το ποσοστό υπέρβασης που πρέπει να καταχωρηθεί;
Δ) Ποιο είναι το αντικείμενο ελέγχου – της επιβεβαίωση – του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.;
Τα παραπάνω ερωτήματα θα μπορούσαν να συνοψιστούν στο εξής:
Είναι δυνατή η υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (σε κτίριο ηλεκτροδοτούμενο – με υλοποιημένη άδεια του 2003, που ανακλήθηκε το 2005) στην παρ. 1, του άρθ. 110, του Ν.4495/2017, μετά την 30η Σεπτεμβρίου του 2020 (εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 86 και με την επιφύλαξη του άρθρου 89), και πώς;
Υπενθυμίζεται ότι, για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. 1, του άρθρου 110, του Ν.4495/2017, καταβάλλεται (για κάθε ιδιοκτησία) το παράβολο της περίπτωσης ι΄ του άρθρου 99 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, δηλαδή οι αναφερόμενοι – στο Παράρτημα Α – Συντελεστές Τετραγωνιδίων δεν λαμβάνονται υπόψιν στον υπολογισμού του ποσού ρύθμισης – τακτοποίησης των εν λόγω ιδιοκτησιών.

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που έχει ανακληθεί η άδεια θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Το παραπάνω για κτίρια με παλαιότητα μετά το 1983 οδηγεί και στην επιλογή της Κατηγορίας 5 που καθιστά αδύνατη την υπαγωγή. Είναι ένα ερώτημα που πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο (ομοίως και αυτό της δυνατότητας έκδοσης άδειας νομιμοποίησης που πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5).

2898. Έχω την εξής περίπτωση και θα ήθελα την γνώμη σας.
Πρόκειται για μεζονέτα η οποία αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και όροφο και βρίσκεται σε οικόπεδο με συγκρότημα μεζονέτων. Η συγκεκριμένη είναι στο κτήριο Δ (από τα συνολικά πέντε που έχει το οικόπεδο) και βρίσκεται στην μέση του κτηρίου (δεξιά και αριστερά έχει από μία ακόμα μεζονέτα, σύνολο τρεις μεζονέτες στο κτήριο Δ)
Στην μεζονέτα έγινε τακτοποίηση του υπογείου με τον Ν.3843/2010. Το υπόγειο είναι ανεξάρτητος χώρος (δεν συνδέεται εσωτερικά με το ισόγειο) και η τακτοποίηση αφορούσε την μετατροπή του από βοηθητικό σε κύριο χώρο. Το συνολικό εμβαδόν του υπογείου είναι 37.69 τ.μ. (σύμφωνα με την δήλωση του Ν.3843) χωρίς τους τοίχους και 41.50 τ.μ. με τους τοίχους. Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης είναι > 40% για το υπόγειο.
Θέλω να κάνω δήλωση τώρα για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες της ιδιοκτησίας, οι οποίες είναι μία λοιπή παράβαση (ανοίγματα, εξώστες κλπ) και υπέρβαση δόμησης και ύψους (<20%) λόγω κατασκευής εσωτερικού εξώστη στον όροφο της μεζονέτας. Το εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη είναι 9.59 τ.μ. μαζί με τους τοίχους και 8.38 τ.μ. χωρίς τους τοίχους.
Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:
1. τα τετραγωνικά που θα πρέπει να δηλωθούν ως υπέρβαση δόμησης για τον εσωτερικό εξώστη είναι τα 9.59 τ.μ. (μαζί με τους τοίχους) ή τα 8.38 τ.μ (χωρίς τους τοίχους);
2. μπορώ να κάνω χρήση της διάταξης για υπαγωγή στην Κατηγορία 4 περί αυθαίρετων κατασκευών έως 50 τ.μ.;
Στην διατύπωση στον νόμο κάνει λόγο για ακίνητο και όχι για ιδιοκτησία. Μήπως θα πρέπει τα 50 τ.μ. να είναι για όλο το κτήριο Δ (και τις τρεις μεζονέτες) ή για όλο το οικόπεδο;
3. για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης και για τον υπολογισμό του συνόλου των αυθαίρετων κατασκευών (έως 50 τ.μ.), θα πρέπει να προσμετρήσω τα 37.69 τ.μ. για το υπόγειο όπως δηλώθηκαν στον 3843 ή τα 41.50 τ.μ. όπως θα δηλωνόντουσαν στον 4495;
και αντίστοιχα για τον εσωτερικό εξώστη και τον υπολογισμό του συνόλου των αυθαίρετων κατασκευών (έως 50 τ.μ.) θα πρέπει να προσμετρήσω τα 9.59 τ.μ. ή τα 8.38 τ.μ.
4. μήπως γίνεται από τη στιγμή που σύμφωνα με τον 4495 οι εσωτερικοί εξώστες δεν προσμετράνε στο ποσοστό υπέρβασης, να δηλωθούν ως κατηγορία 4 οι αυθαιρεσίες καθώς και το υπόγειο (που είναι το μοναδικό που μετράει στο ποσοστό υπέρβασης) έχει υπαχθεί στον 3843;

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100:

«*Για υπερβάσεις σε χώρους νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π.) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.»*

2-3) Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4) Για την Κατηγορία 3 ισχύει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»*

Άρα το υπόγειο θα προσμετρηθεί αφού είναι ανεξάρτητος χώρος ενώ το πατάρι όχι.

2899. Σε οικόπεδο εντός οικισμού υφίσταται ισόγεια κατοικία ~30μ2 χωρίς οικοδομική άδεια κατασκευασμένη ~1960. Το έτος 1968 εκδίδεται άδεια προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση στην παλιά κατοικία, αλλά στην άδεια αυτή αποτυπώνεται η παλιά κατοικία σε διαφορετική θέση από την πραγματική (στο στέλεχος αναφέρεται μόνο προσθήκη και όχι νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατοικίας). Τελικά όμως η άδεια αυτή της προσθήκης δεν υλοποιείται και παραμένει η αρχική ισόγεια κατοικία. Το έτος 1990 κτίζεται αυθαίρετα μία προσθήκη εμβαδού ~20μ2 κατ' επέκταση στην παλιά κατοικία. Ερωτήματα:
1. Μπορούμε να δεχτούμε ότι στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια ώστε να είναι δυνατή στην Κατηγορία 4 η υπαγωγή της αυθαίρετης προσθήκης του 1992;
2. Αν δεν δεχτούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (εφόσον δεν υλοποιήθηκε ενώ δεν αποτυπώνει και σωστά την αρχική κατοικία), τότε η παλιά κατοικία πάει στην Κατηγορία 1. Αλλά η προσθήκη του 1992 πως μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4495;

1) Η γνώμη μας είναι όχι.

2) Με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα η προσθήκη του 1992 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2900. Σε οριζόντιο ιδιοκτησία, κατάστημα με πατάρι (50% της επιφ. του μαγαζιού), στο ισόγειο πολυκατοικίας με οικ. άδεια του 1979, καλούμαι να συντάξω ΗΤΚ για μεταβίβαση (γονική παροχή).
Για την οριζόντιο ιδιοκτησία έχει γίνει τακτοποίηση (επέκταση παταριού) με το ν.4178/13.
Στην τακτοποίηση στα υποβληθέντα αρχεία, ως κατόψεις του ισογείου και του παταριού, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη επέκταση αυτού, έχουν θεωρηθεί οι αντίστοιχες (υπογεγραμμένες και θεωρημένες) κατόψεις που προσαρτήθηκαν στην σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, καθ΄ ότι, αυτές συμφωνούν με την πραγματική κατάσταση και η οικ. άδεια εκδόθηκε πριν την εφαρμογή του από 8.9.1983 ΠΔ (Δ΄394)
(Άρθρο 11, παρ. 6α.iv του ν.4178/13 και Εγκ.3/1-10-2013, Παραρτ. 1, ΣΤ, Άρθρο 11, παρ. 6α.iv).
Στα σχέδια αυτά η επιφάνεια του καταστήματος είναι 6*10=60μ2 και πατάρι 3*10=30μ2 (στο μπροστινό μέρος-πρόσωπο του καταστήματος)
Στην τακτοποίηση δηλώθηκαν 22μ2 επέκταση του παταριού (προς το πίσω μέρος του καταστήματος) και κατασκευή τουαλέτας 5,80μ2 στο αρχικό πατάρι, με μειωτικό συντελεστή και Υπερβ. Δομ.
Για την Η.Τ.Κ.
Στο φάκελο της οικ. αδείας στην πολεοδομία ευρέθησαν μόνο, η κάτοψη ισογείου και παταριών της πολυκατοικίας, όπου φαίνεται και η οριζόντιος ιδιοκτησία μας, κατάστημα 6*10=60μ2 και πατάρι 3*10=30μ2 (χωρίς να έχει σχεδιασθεί η σκάλα ανόδου από το μαγαζί στο πατάρι)
Παρατηρούμε όμως τα εξής:
1) Τα πατάρια των καταστημάτων (και του δικού μας) στην οικ. άδεια φαίνονται στο πίσω μέρος των καταστημάτων (και του δικού μας), ενώ στα υποβληθέντα σχέδια της οριζοντίου (και στην πραγματικότητα εκ κατασκευής) τα πατάρια (και το δικό μας 3*10=30μ2) υπάρχουν στο μπροστινό μέρος των καταστημάτων (και του δικού μας).
2) Στα υποβληθέντα σχέδια της οριζοντίου (και στην πραγματικότητα εκ κατασκευής) σε συνέχεια των παταριών (και του δικού μας), υπάρχει μαρκίζα πλ. 1,50μ. η οποία εκτείνεται σε όλο το πρόσωπο των καταστημάτων της πολυκατοικίας, που δεν φαίνεται στη κάτοψη παταριών της οικ. άδειας.
Δηλαδή εκ κατασκευή (το 1979-1980) έγινε αλλαγή της θέσεως των παταριών (με ίδιες επιφάνειες) σε σχέση με την θέση αυτών στην κάτοψη της οικ. αδείας, (έγιναν στο μπροστινό μέρος των καταστημάτων αντί για το πίσω μέρος στην οικ. άδεια) και μετέπειτα έγινε προσθήκη κατ' επέκταση (για την εξεταζόμενη ιδιοκτησία) παταριού μεταλλικής κατασκευής στη «νόμιμη θέση» όπου προβλεπόταν το πατάρι στην οικ. Άδεια.
Οπότε:
1) Θα θεωρήσουμε «έγκυρες» τις κατόψεις της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι, τα σχέδια τους έχουν εφαρμοσθεί στην πραγματικότητα (από κατασκευής) σε όλα τα καταστήματα και η οικ. άδεια είναι πριν το 1983, οπότε θα βασισθούμε στη οριστικοποιημένη δήλωση του 4178/13 με την αυθαίρετη προσθήκη παταριού 22μ2 στο πίσω μέρος του καταστήματος κ.λ.π. (όπως αναλύσαμε παραπάνω);
2) Θα πρέπει να μεταφέρουμε την δήλωση στο ν.4495/17;
Οπότε νομίζω θα πρέπει να δηλώσουμε:
α) Κατηγορία 2, για την αλλαγή θέσεως του παταριού, την μαρκίζα- εξώστη, κ.λ.π.
β) Την μετέπειτα (μετά το 2000) προσθήκη του παταριού 22μ2, μεταλλικής κατασκευής, στη «νόμιμη» θέση όπου προβλεπόταν το πατάρι στην οικ. άδεια, θα την θεωρήσουμε νόμιμη;
γ) Την κατασκευή τουαλέτας 5,80μ2 στο αρχικό πατάρι, με μειωτικό συντελεστή και υπέρβαση δόμησης;
δ) Το καθαρό ύψος του παταριού είναι 2,50μ. Μπορούμε να το δηλώσουμε βοηθητικό χώρο;
Σαν επιφάνειες παταριού (αρχικού και προσθήκης) θα δηλωθούν οι καθαρές επιφάνειες (χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους) και χωρίς την επιφάνεια της κλίμακας ανόδου προς αυτό από το κατάστημα.

Η δήλωση του ν.4178/2013 είναι λανθασμένη από την στιγμή που το πατάρι (Ε = 30 τ.μ.) με βάση την οικοδομική άδεια είναι στο πίσω μέρος του καταστήματος. Επομένως, είτε θα προβείτε σε διόρθωση της δήλωσης του ν.4178/2013 είτε θα τη μεταφέρετε στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Α) Ναι

Β) Όχι. Θα δηλωθεί και αυτή ως αυθαίρετη.

Γ) Όπως είπαμε όλο το πατάρι δηλώνεται ως αυθαίρετο.

Δ) Όπως έχει διευκρινιστεί με την Εγκύκλιο 3/01-10-2013 «*ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.*»

Προφανώς και μπορείτε να το δηλώσετε ως βοηθητικό χώρο εφόσον έχει τέτοια χρήση.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 100:

«*Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Στην παραπάνω περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να αναγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένου της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας για διευκόλυνση των διοικητικών πράξεων που θα απαιτηθούν στο μέλλον (π.χ. δήλωση Ε9, συμβόλαιο κ.α.).

Η γνώμη μας για την επιφάνεια της κλίμακας ανόδου είναι να μην λαμβάνεται ως επιφάνεια ΥΔ αλλά να υπολογίζεται το πρόστιμό της (εφόσον είναι αυθαίρετη) με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2901. Σε συνέχεια της Ε/Α 2885, θα ήθελα να εκφράσω την κρίση μου επί αυτού και παρακαλώ για την άποψή σας:
Πιστεύω ότι είναι αναγκαίο να γίνει Μ.Σ.Ε. σε κτίριο με φέρουσες τοιχοποιίες στο οποίο έχουν καθαιρεθεί φέρουσες τοιχοποιίες όταν οι αυθαίρετες κατασκευές είναι α) η υπέρβαση ύψους ορόφου 45εκ σε 3,00μ εγκεκριμένο ύψος και β) η κατασκευή στέγης.

Εάν το δούμε με τη λογική, όντως από τη στιγμή που έχει καθαιρεθεί ή δεν έχει κατασκευαστεί εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία θα πρέπει να γίνει ΜΣΕ.

Έστω όμως ότι έχουμε την περίπτωση όπου το κτίριο κατασκευάστηκε μεγαλύτερο κατά 20 τ.μ. και έχουν διατηρηθεί οι φέρουσες τοιχοποιίες που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Τότε θα είχε εφαρμογή η περίπτωση (θ) και (ι) του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ / ΔΑΟΚΑ / 19409 / 1507 – 11.5.2018 και δεν θα υπήρχε υποχρέωση για την υποβολή ΜΣΕ. Με βάση τη λογική όμως, θα έπρεπε κανονικά να γίνει ΜΣΕ γιατί μιλάμε για ένα διαφορετικό από στατικής και δυναμικής πλευράς κτίριο.

Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις (β), (δ) και (ια) της παραπάνω απόφασης καθώς και στις περιπτώσεις (γγγ), (εεε), (ζζζ) και (ιιι) της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Δυστυχώς, λόγω των ανοχών που δίνει ο νόμος κάποιες περιπτώσεις αφήνονται στην κρίση του μηχανικού.

2902. Συνεχόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες - καταστήματα ενοποιήθηκαν σε ένα χωρίς τροποποίηση της σύστασης. Η παράβαση συνιστά διαφορετική διαμερισμάτωση ή κατ. 13 με αναλυτικό;
Αν η συνένωση έχει γίνει προ 1975 αρκεί η υποβολή μιας μόνο δήλωσης οποιαδήποτε οριζόντιας ιδιοκτησίας, εφόσον πρόκειται για διαμερισμάτωση και ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε οριζόντια εφόσον πρόκειται για κατ.13 / αναλυτικό;

Αρχικά, ο έλεγχος για τον εντοπισμό αυθαιρεσιών γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια και όχι με βάση τα σχέδια της σύστασης. Εάν, από τη σύγκριση με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας προκύπτει ότι υπάρχει συνένωση των καταστημάτων αυτό συνιστά παράβαση διαφορετικής διαμερισμάτωσης.

Εάν, δεν υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες στα καταστήματα (δηλαδή η μοναδική αυθαιρεσία είναι η ενοποίησή τους) τότε αρκεί η υποβολή μόνο μιας δήλωσης. Διαφορετικά, θα πρέπει να γίνουν τόσες δηλώσεις όσες και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και αρκεί σε μία από αυτές να δηλωθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση. Βέβαια, εάν δύναται να επιλεγεί η Κατηγορία 1 θα μπορούσε να δηλωθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση σε κάθε δήλωση διότι δεν αλλάζει το πρόστιμο.

Τέλος, σχετικά με το ζήτημα της μη τροποποίησης της σύστασης (επομένως δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική κατάσταση) θα πρέπει να λάβετε τη γνώμη ενός νομικού για το εάν δύναται να πραγματοποιηθεί. Δείτε και την παρ. 9α του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως αυτή προστέθηκε με το ν.5037/2023.

2903. Αποθήκη υπογείου κατασκευάσθηκε σε διαφορετική από την εγκεκριμένη, βάσει Ο.Α., θέση αλλά σε χώρο που εμφανίζεται στη σύσταση Οριζόντιων Ιδιοκτησιών. Η παράβαση είναι διαμερισμάτωση ή απαιτείται και αναλυτικός;

Διαμερισμάτωση.

2904. Συνεχόμενα γήπεδα του ιδίου ιδιοκτήτη αγορασμένα με ξεχωριστά συμβόλαια έχουν εν τοις πράγμασι ενοποιηθεί. Μπορεί να υποβληθεί μια δήλωση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης (όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας), από τη στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε ορθή τη λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο γήπεδο, από τη στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το καθένα. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε γήπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με νομικό.

Δείτε σχετικά Αποφ-1296/06 Αρείου Πάγου

2905. Σε εκτός σχεδίου αγρό έχει ανεγερθεί βάσει οικ. άδειας βιοτεχνία εμβαδού 1350,36τμ με κτίρια (αποθήκες, λεβητοστάσιο κλπ) συνολικού εμβαδού 46,46τμ, τα οποία όλα προσμετρώνται στη δόμηση και κάλυψης της αδείας (σημειώνονται με κόκκινη διακεκομμένη γραμμή-ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 1).
Σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης οι όροι και περιορισμοί δόμησης ήταν οι εξής: κάλυψη 30%, συντελεστής δόμησης 0,30, ύψος 8,70μ και πλάγια όρια 10μ. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 270 Δ/31-5-1985, για εκτός σχεδίου, με χρήση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (άρθρο 4) το max ποσοστό κάλυψης είναι 30%, ο συντελεστής δόμησης 0,9, το μέγιστο ύψος είναι 11μ και οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων είναι 10μ. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 για γραφεία-καταστήματα, δεν μπορεί να υπερβαίνει η δόμηση τα 600τμ.
Έπειτα από αυτοψία, διαπιστώθηκαν τα εξής:
ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 1
Α) Αυθαίρετη κατασκευή κτιρίου με χρήση χώρου έκθεσης (κατάστημα) που αποτελείται από ισόγειο και 1ο όροφο συνολικού εμβαδού 97,00τμ μέγιστου ύψους 6,20μ εντός Δ>20%
Β) Μετακίνηση του κτιρίου με χρήση βιομηχανίας σε μη σύννομη θέση
Γ) Αύξηση των διαστάσεων και του εμβαδού του κτιρίου με χρήση βιομηχανίας σε σχέση με την οικ. άδεια
Δ) Κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση αποθηκών σε επαφή με τη βιομηχανία συνολικού εμβαδού 16,81τμ ύψους 4,40μ και εμβαδού 15,99τμ ύψους 4,20μ
Ε) Κατά πλάτος επέκταση του λεβητοστασίου, του πρώην χώρου λέβητα και του ατμιστήριου σε σχέση με την οικ. άδεια, αλλαγή χρήσης από χώρο λέβητα και ατμιστηρίου σε αποθήκες (β.χ. σε β.χ.)
ΣΤ) Αλλαγή χρήση τμήματος του χώρου λέβητα και του λεβητοστασίου σε βιομηχανία λόγω της στροφής του νέου κτιρίου (β.χ. σε κ.χ.)
ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 2
Εντός της βιομηχανίας, έχει κατασκευαστεί, άνω από χώρο W.C. εμβαδού 23,28τμ που υπήρχε στην οικ. άδεια, χώρος γραφείων με τη χρήση ξύλινου σκελετού εμβαδού 25,06τμ εσωτερικού ύψους 2,42μ,.
Όλα τα παραπάνω έχουν πραγματοποιηθεί πριν τις 28/7/2011.
Επομένως, οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

1) Λόγω του ότι τώρα στον αγρό έχουμε μεικτή χρήση (βιομηχανία- καταστήματος), οι όροι και περιορισμοί δόμησης που θα λάβω υπόψη θα είναι κάλυψη 30%, δόμηση 600τμ, ύψος 8,70μ και απόσταση από πλάγια όρια 10μ;
2) Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό χώρο (Ε), θα ληφθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ενώ από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο (ΣΤ) θα επιλεγεί στο σύστημα σαν Αλλαγή χρήσης;
3) Η νέα κατασκευή άνω του χώρου W.C., θα πρέπει να μετρήσει στη δόμηση;

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για τα εκτός σχεδίου ότι:

«*Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.*»

Επίσης, το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- αναφέρει ότι:

«*Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.*

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση».

Άρα, η σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, λόγω του ότι στο αγροτεμάχιο έχει ανεγερθεί κτίριο με χρήση «Κατάστημα» θα γίνει με τους όρους δόμησης του άρθρου 5 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85).

2) Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό χώρο θα υπολογιστεί με αναλυτικό (παρ. 7 – άρθρο 100 – ν.4495/2017)

Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο (περίπτωση ΣΤ) θα υπολογιστεί με αναλυτικό διότι η επιφάνεια έχει προσμετρήσει σε κάλυψη και δόμηση.

3) Ναι

2906. ΕΡΩΤΗΜΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 98 Ν. 4495/17 ΜΟΝΟΜΕΡΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ: Ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία «Διαμέρισμα Ε2 Πέμπτου Ορόφου» σε πολυκατοικία κατασκευής προ του 75, το έτος 1972, έχει «ενσωματωμένη» σε αυτήν υπόγεια αποθήκη που κατά τον τίτλο (Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας) και την κάτοψη του Υπογείου της Οικοδομικής Άδειας, θα έπρεπε να έχει εμβαδόν 7,40 μ2. Μετά την αποτύπωση, το μικτό εμβαδόν της αποθήκης είναι 6,00 μ2 εκ κατασκευής του κτιρίου (μετακινήθηκε ο τοίχος εις βάρος της αποθήκης και προς όφελος του κοινόχρηστου χώρου (διαδρόμου) του Υπογείου, για να χωρέσουν σε σειρά τα ρολόγια της ΔΕΗ της πολυκατοικίας). Η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αναφέρει την αποθήκη ως ενσωματούμενη στην ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα Ε2) που θα αποτελεί εφ εξής μια ενιαία ιδιοκτησία, ως παράρτημα και παρακολούθημα αυτής, μη δυνάμενη να μεταβιβαστεί αυτοτελώς.
Η συμβολαιογράφος μας ενημέρωσε ότι δεν μπορεί να γίνει για το ακίνητο μονομερής τροποποίηση σύστασης και η μειωμένη σε μέγεθος αποθήκη θα πρέπει να δοθεί ολόκληρη σαν κοινόχρηστος χώρος της πολυκατοικίας (το να συμμετέχει 51% των ιδιοκτητών είναι αδύνατον), βασιζόμενη στο άρθρο 98 παρ. 8:
«Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν την συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Το «παράρτημα» εννοείται ολόκληρο ή και τμήμα αυτού;
Είναι σωστή η ερμηνεία αυτή του νόμου;
Η μη υλοποίηση του πλήρους μεγέθους της αποθήκης αποτελεί αυθαιρεσία;
Η αναφορά στη ΣΟΙ ως ενιαία ιδιοκτησία μπορεί να δικαιολογήσει μονομερή τροποποίηση; (η αποθήκη δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου)
Υπόγειες αποθήκες που παρουσιάζουν διαφορές στο εμβαδόν θα πρέπει να γίνονται τελικά, εκ των πραγμάτων, χωρίς την δυνατότητα συναίνεσης του 51%, κοινόχρηστες;

Από την λεκτική διατύπωση της παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 θεωρούμε ότι εννοεί ολόκληρο το παράρτημα και όχι τμήμα αυτού.

2907. Ισόγειο κατάστημα που λειτουργεί ως καθαριστήριο έχει «κλείσει» αυθαίρετα το σύνολο του ακαλύπτου χώρου εμβαδού 60 τ.μ. Στον αυθαίρετα «κλεισμένο» ακάλυπτο χώρο έχει κατασκευάσει WC και λεβητοστάσιο εμβαδού και των δυο 20 τ.μ., και το υπόλοιπο τμήμα εμβαδού 40 τ.μ. το χρησιμοποιεί ως μέρος του καταστήματος. Η ερώτησή μου αφορά τα 20 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης (από τα 60 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης συνολικά) που είναι βοηθητικής χρήσης, δηλαδή το WC και το λεβητοστάσιο αν εφαρμόζεται σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ 6 του Ν.4495/2017 συντελεστής 0,5. Κατά τη γνώμη μου εφαρμόζεται συντελεστής 0,5, γιατί όπως αναφέρει η παράγραφος 6 του ανωτέρου άρθρου ο συντελεστής 0,5 εφαρμόζεται για όλους τους βοηθητικούς χώρους είτε είναι αυτοτελή είτε δεν είναι, ενώ αντίθετα για τους χώρους σε υπόγειες στάθμες ο συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για αυτοτελής χώρους. Σας επισυνάπτω κατωτέρω την παράγραφο 6 του άρθρου 100 του Ν.4495/2017 «Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»
Παρακαλώ για την γνώμη σας επί της εφαρμογής ή όχι του συντελεστή 0,5 για τα 20 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης και βοηθητικής χρήσης.

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι να αποτελούν αυτοτελή χώρο για να λάβουν μειωτικό συντελεστή 0,50. Διαφορετικά, θα μπορούσαμε και σε ένα ισόγειο αυθαίρετο κτίριο κατοικίας, σε αποθήκες και wc εντός του κτιρίου να εφαρμόσουμε μειωτικό συντελεστή, κάτι που δεν θεωρούμε ότι προκύπτει από το πνεύμα της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

2908. Με άδεια του 1965 κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή με δύο διαμερίσματα 60Μ2 το κάθε ένα στο Ισόγειο και δύο διαμερίσματα 60Μ2 το κάθε ένα στον όροφο. Αυθαίρετα κατασκευάστηκε το κουβούκλιο του κλιμακοστασίου και σε επαφή με αυτό μικρή αποθήκη. Επίσης δεν κατασκευάστηκαν δύο φωταγωγοί. Δεν έχει συνταχθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Το κτίσμα και οι αυθαίρετες κατασκευές φαίνονται σε Α/Φ του 1974. Μετά τις 28-07-2011 το ένα ισόγειο διαμέρισμα κατόπιν διαγωνισμού εκμισθώθηκε στο Δήμο ως «ακίνητο» και από τότε χρησιμοποιείται ως ΣΤΑΘΜΟΣ ΚΑΙ ΙΑΤΡΕΙΟ ΜΗΤΡΙΚΟΥ ΘΗΛΑΣΜΟΥ, το δεύτερο ισόγειο διαμέρισμα εκμισθώθηκε ως «διαμέρισμα» σε οδοντίατρο για επαγγελματική χρήση και από τότε χρησιμοποιείται ως οδοντιατρείο, το ένα διαμέρισμα του ορόφου εκμισθώθηκε σε πολιτικό Μηχανικό ως «διαμέρισμα» για επαγγελματική χρήση και από τότε χρησιμοποιείται ως Τεχνικό γραφείο ενώ το άλλο διαμέρισμα του ορόφου ιδιοκατοικείται. Δεν έχει εκδοθεί καμία άδεια για αλλαγή χρήσης ενώ δεν έγιναν εργασίες για αλλαγή διαρρύθμισης των διαμερισμάτων.
Παρακαλώ για τη γνώμη σας στην αντιμετώπιση της τακτοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών
1.Τακτοποιώ το αυθαίρετο κουβούκλιο κλιμακοστασίου και την μη κατασκευή των φωταγωγών ως κατηγορία 1 ή ως κατηγορία 2 λόγω της εγκατάστασης της χρήσης «υπηρεσίες» χωρίς να αναφερθώ στην χωρίς έκδοση άδειας αλλαγή χρήσης δεδομένου ότι μετά την λήξη των μισθώσεων θα επανέλθει η χρήση «κατοικία»;
2. Θα επιλέξω ως επικρατούσα χρήση «ΚΑΤΟΙΚΙΑ» ή «ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ»;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή καθότι στο ακίνητο έχουν συντελεστεί αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις μετά τις 28-07-2011.

2909. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, υπάρχει μια αυθαίρετη κεραμοσκεπής οικία που κατασκευάστηκε το έτος 1967 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας της. Το έτος 1995 κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. σε επαφή με την παραπάνω οικία και εντός του υπάρχοντος προκηπίου (πρασιά) ξύλινη πέργκολα επιφανείας 45,00τ.μ. Θα ήθελα την άποψή σας εάν μπορώ να εντάξω την κατασκευή αυτή (πέργκολα) στο Ν.4495/17. Να επισημάνω ότι σήμερα με βάση την παρ. ιγ) του άρθρου 30 του Ν.4495/17, η εν λόγω κατασκευή (πέργκολα) μπορεί να κατασκευαστεί εντός του υπάρχοντος προκηπίου και μάλιστα χωρίς την απαίτηση οικοδομικής άδειας ή άδειας μικρής κλίμακας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

2910. Έχω οικόπεδο σε στάσιμο οικισμό εντός του οποίου υπάρχει ισόγεια κατοικία που κατασκευάστηκε πριν το έτος 1955. Εφαπτόμενο στην προαναφερόμενη ισόγεια οικία υπάρχει ένα wc εμβαδού Ε=5,51 τμ το οποίο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και κατασκευάστηκε το έτος 1990. Θέλω να τακτοποιήσω το wc με το ν.4495/17. Ερωτώ:
1) μπορώ να το δηλώσω με κατηγορία 4
2) παραβίαση ο.γ. σε προκήπιο πάνω από 20%
3) τύπος αυθαιρεσίας: στάσιμος οικισμός.

Η γνώμη μας είναι πως λόγω Κατηγορίας 5 δεν δύναται να γίνει υπαγωγή. Δεν θα σας αφήσει και το ηλεκτρονικό σύστημα να προχωρήσετε την δήλωση εφόσον επιλεγεί η Κατηγορία 5.

2911. Σε διαμέρισμα με άδεια του 1954 σε πολυώροφη οικοδομή στην Αθήνα, ενώ μετά από την αυτοψία μου με σχέδιο συμβολαίου του 1953 (δεν υπάρχουν στην πολεοδομία τα σχέδια αδείας) το οποίο πολύ πιθανά να χρησιμοποιήθηκε και στην οικοδομική άδεια, δεν βρήκα καμία παράβαση, όταν έκανα εμβαδομέτρηση του διαμερίσματος το υπολόγισα από 128 τμ σε 146 τμ. Χωρίς τους τοίχους εσωτερικούς κ εξωτερικούς είναι στα 128 τμ. Μέτρησα και το διπλανό διαμέρισμα δεν έχει αυθαιρεσίες και είναι 5 τμ παραπάνω και αυτό. Το κλιμακοστάσιο ομοίως δεν έχει αυθαιρεσίες. Τι κάνω σε αυτή τη περίπτωση; Κάνω ταυτότητα με 128 τμ εφόσον είναι πριν το 1955, τακτοποιώ με νέο σχέδιο και τα νέα μέτρα, ή κάτι άλλο;

Εφόσον υφίσταται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης του από 9.8.1955 Β.Δ., δεν χρειάζεται να προβείτε σε τακτοποίηση. Θεωρείται νομίμως υφιστάμενο εφόσον εκ κατασκευής έχει γίνει έτσι.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 8 για την ΗΤΚ από το site του ΤΕΕ.

«*8. Τι εισάγουμε στην καρτέλα «Πράξεις» για κτίσμα προ του 1955, το οποίο δεν διαθέτει άδεια, ούτε έχει υπαχθεί σε νόμο αυθαιρέτων;*

Κατά τη συμπλήρωση Ιδιοκτησίας με κτίσμα προ 1955, στην καρτέλα «Πράξεις», στον Τύπο πράξης επιλέγετε «Β.Δ. 9-8-1955 (προ του 1955)» και εισάγετε τα στοιχεία της βεβαίωσης προ 1955, εφόσον έχει δοθεί. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σχετική βεβαίωση, στον Α/Α πράξης εισάγετε το μηδέν (0), στην Ημ/νία έκδοσης την 9η -8-1955 (ημερομηνία έκδοσης του ΦΕΚ) και στην Εκδούσα Αρχή επιλέγετε «Αρμόδια αρχή».

Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» επισυνάπτετε τη βεβαίωση προ 1955 ή, ελλείψει αυτής, Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρθρ. 54 του ν. 4495/2017 και την παρ. 1Β.γ. του άρθρου 2 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021), η καταχώριση ιδιοκτησίας συνοδεύεται από τα σχέδια που συνοδεύουν τις πράξεις και αποτυπώνουν την ιδιοκτησία, ήτοι κατόψεις των ορόφων που καταλαμβάνει, χαρακτηριστικές τομές και όψεις, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη κατάσταση δεν προκύπτει από τα σχέδια που συνοδεύουν τις εκδοθείσες πράξεις, εκπονούνται και υποβάλλονται νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών. Επομένως, εφόσον έχει εξασφαλιστεί η νομιμότητα της κατασκευής και δεν υπήρξε υποχρέωση σύνταξης σχετικών σχεδίων, εκπονείτε νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών.»

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελέγξετε εάν τυχόν με βάση την κάτοψη του συμβολαίου υπάρχει επέκταση είτε προς τα κοινόχρηστα είτε προς κάποιο άλλο διαμέρισμα – ιδιοκτησία. Εάν υπάρχει, θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης με βάση τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017.

Τέλος, το εμβαδόν που θα δηλώσετε είναι αυτό με την προσμέτρηση των εξωτερικών τοιχοποιιών.

2912. Σε ένα διαμέρισμα, το οποίο αγοράστηκε πριν 2 χρόνια με βεβαίωση μη αυθαιρεσίας, είναι σήμερα προς πώληση. Στην αυτοψία που πραγματοποίησα βρήκα διαφορές στο διαμέρισμα σε σχέση με την κάτοψη της αδείας. Συγκεκριμένα βρήκα:
α) Αύξηση δόμησης 0,12 τμ στην πρόσοψη του διαμερίσματος προς τον εξώστη (0,30x0,40)
β) Μείωση εξώστη στην πρόσοψη 7x0,10 μ.
γ) Αλλαγή θέσεων και διαστάσεων ανοιγμάτων
δ) Προσθήκη εξώστη στην πρόσοψη 1,20x2,00
ε) Αύξηση δόμησης στην πρόσοψη εις βάρος του εξώστη 1,10 τμ (2,00 x 0,55)
στ) Διαμερισμάτωση σε σχέση με το διπλανό διαμέρισμα (έχει πάρει το διαμέρισμα μας 0,72 τμ και έχει δώσει 0,12 τμ.
ζ) Μη κατασκευή εξώστη προς τον ακάλυπτο.
Στο σχέδιο της σύστασης εμφανίζονται οι παραβάσεις α, β, γ, δ, στ και δεν εμφανίζονται οι παραβάσεις ε και ζ.
Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 1 α αναφέρει ότι «*Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81.*»
Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 2θ αναφέρει ότι «*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που : εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.*»
Στο άρθρο 81 του Ν4495/17 παράγραφος 3 αναφέρει ότι «*3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:*
α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
***ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.*»**
Πχ γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).
Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούν οι αυθαιρεσίες να υπαχθούν κάποιες στην κατηγορία μη μεταβολής των στοιχείων κάλυψης/δόμησης/ύψους και όγκου και οι υπόλοιπες στη κατηγορία 3, ώστε να γίνει τώρα υπαγωγή στον Ν4495/17 χωρίς να χρειαστεί να επαναληφθεί το προηγούμενο συμβόλαιο;

Την απάντηση στο ερώτημα αυτό μπορείτε να την δώσετε μόνο εσείς που έχετε πλήρη εικόνα και από τα εγκεκριμένα σχέδια και από την υφιστάμενη κατάσταση μετά την αυτοψία σας.

2913. Πώς ορίζεται το κρασπεδόρειθρο για το οποίο γίνεται αναφορά στην παρ. γγ του άρθρου 96 του ν. 4495/17; Το ερώτημα τίθεται διότι θέλω να είμαι σίγουρος ότι μπορεί να ρυθμιστεί εξώστης ορόφου που το πλάτος του έχει μετρηθεί 1 μέτρο και το πεζοδρόμιο μαζί με το ρείθρο του έχει μετρηθεί ως εξής: 0,70μ.(πλάτος πεζοδρομίου) + 0,30μ. (πλάτος ρείθρου).

Είναι ρείθρα τριγωνικής διατομής, τα οποία εφαρμόζονται κατά κανόνα σε οδούς αστικών περιοχών. Το κρασπεδόρειθρο διαμορφώνεται από ένα ανυπέρβατο κράσπεδο με κατακόρυφη ή επικλινή εξωτερική παρειά και από ένα στερεό εγκιβωτισμού των υλικών οδοστρωσίας και ασφαλτικών της οδού, το οποίο αποτελεί και τμήμα του

οδοστρώματος. Στα κρασπεδόρειθρα καταλήγουν η απορροή των ομβρίων υδάτων επί της επιφάνειας των οδοστρωμάτων και των πεζοδρομίων, καθώς αυτών των δωμάτων των κτιρίων των αστικών περιοχών, τα οποία μέσω των υδρορροών καταλήγουν στο επίπεδο της οδού.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ΝΟΚ αναφέρει ότι οι εξώστες, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή, θεωρούμε ότι εφόσον ο ν.4495/2017 αναφέρετε σε κρασπεδόρειθρο λαμβάνει υπόψη και το πλάτους του ρείθρου.

Άρα, για την περίπτωσή σας μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 3 – περίπτωση γγ του άρθρου 96.

2914. Μου ζητήθηκε να εκδώσω ταυτότητα κτιρίου σε διαμέρισμα Γ ορόφου, 75 τ.μ. (σύμφωνα με τη σύσταση και την αναγραφή στην κάτοψη)
Κατά τον επιτόπιο έλεγχο δεν παρατηρήθηκαν καθόλου αποκλίσεις στις διαστάσεις, από την εγκεκριμένη κάτοψη και τομή. Κατά τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων σύμφωνα με την αποτύπωση (η οποία ταυτίζεται με την κάτοψη της αδείας) παρατήρησα ότι προκύπτουν 79 τ.μ.
Αναζητώντας γιατί προκύπτει η αυτή η διαφορά ενώ δεν υπάρχουν αποκλίσεις από την κάτοψη, παρατήρησα ότι στο διάγραμμα κάλυψης, κατά τον υπολογισμό της δόμησης του Γ ορόφου, αφαιρείται Η.Χ. 12 τ.μ. ενώ ο ίδιος Η.Χ. στην κάτοψη Γ ορόφου (και στην τομή) φαίνεται ως 8 τμ. (ενδεικτικά 4*3 στο Δ.Κ. & 4*2 στην κάτοψη). Αυτή η διαφορά λοιπόν οδηγεί στην προαναφερθείσα απόκλιση.
Πως αντιμετωπίζεται αυτή η κατάσταση; Ο συμβολαιογράφος προτείνει να γραφτεί στην ΗΤΚ το σωστό εμβαδόν (79τ.μ.), όπως αυτό θα έπρεπε να έχει εμβαδομετρηθεί σωστά στην Ο.Α.
Σχετικώς με το παραπάνω ερώτημα, εκεί που θα ήθελα τη βοήθειά σας είναι στο αν θα πρέπει να το αντιμετωπίσω ως αυθαίρετο ή όχι.
Δηλαδή υπάρχει κάτι που να έχει μεγαλύτερη "ισχύ" μεταξύ διαγράμματος κάλυψης και κάτοψης;

Η γνώμη μας είναι ότι μεγαλύτερη ισχύ έχει το ΔΚ. Από την στιγμή που η επιφάνεια που λαμβάνεται ως Η/Χ στο ΔΚ είναι 4 x 3 τ.μ. (και δεν προσμετράτε και στο ΣΔ), θα πρέπει είτε να γίνει νομιμοποίηση για την επιφάνεια 4 x 1 τ.μ. του Η/Χ είτε τακτοποίηση και έπειτα να εκδοθεί ΗΤΚ.

2915. Διώροφη οικοδομή δύο κατοικιών (μεζονέτες) κατασκευάστηκε σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη από την Ο.Α., έτους 1987, χωρίς να ταυτίζονται καθόλου τα δύο περιγράμματα (υφιστάμενο και προβλεπόμενο), και ένα μικρό τμήμα της να βρίσκεται εντός του όμορου οικοπέδου, το οποίο τότε ανήκε στον πατέρα τους και από το έτος 2000 ανήκει στους ιδιοκτήτες του κτίσματος και έχει τον ίδιο ΚΑΕΚ (συνημμένο σκαρίφημα). Επίσης έχουμε ταυτόχρονα υπέρβαση κάλυψης και δόμησης που δεν ανήκει στην κατηγορία 3. Σημειώνεται ότι η Ο.Α. έχει θεωρηθεί από την Πολεοδομία, το έτος 1991, για το «σύννομο της κατασκευής».
1. Η μετακίνηση ανήκει στην κατηγορία 3 (για το τμήμα εντός του αρχικού οικοπέδου);
2. Στο πεδίο «οικοδομική άδεια» βάζω ΝΑΙ ή ΟΧΙ;
3. Εάν είναι ΟΧΙ έχουμε κατηγορία 5 και άρα δεν μπορεί να γίνει σήμερα η ρύθμιση;

1. Όχι δεν ανήκει στην περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3. Ο κύριος λόγος είναι ότι υπάρχει υπέρβαση δόμησης >5% και επομένως το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

2. Θα επιλεγεί το «ΟΧΙ» διότι δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας.

3. Με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5 πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

2916. Το ερώτημα αφορά σε ισόγειο ακίνητο με χρήση βιοτεχνίας το οποίο υφίσταται νόμιμα (δηλωμένο στο ν.720/77 και με οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση). Στο υπάρχων ισόγειο εμβαδού 134,00μ2 και ύψους 4.00μ με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα έχει κατασκευαστεί κατ' επέκταση αυθαίρετη αποθήκη 60,00μ2 και ύψους 4,00μ κατασκευασμένη το έτος 1990. Η αυθαίρετη αποθήκη είναι εντός της πρασιάς στο πίσω όριο του οικοπέδου (διαμπερές οικόπεδο) και τμήμα της ρυμοτομείται από τον δρόμο. Η κατασκευή αποτελείται: πλαγιοκάλυψη από πλαίσια με στραντζαριστό σίδηρο, εσωτερική επικάλυψη από νοβοπαν και εξωτερική επικάλυψη από λαμαρίνα, η δε στέγη με ζευκτά από στραντζαριστό σίδηρο και επικάλυψη λαμαρίνα. Η αυθαίρετη κατασκευή είναι στατικά ανεξάρτητη και μπορεί να κατεδαφιστεί χωρίς να επηρεάσει το υπόλοιπο κτίριο. Η αυθαίρετη επέκταση της αποθήκης μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, σύμφωνα με το άρθρο 96 παράγραφος γ, υποπερίπτωση ιζιζ του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρεται σε πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.
Υπάρχει περιορισμός σε ότι αφορά το ύψος και το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής;

Σχετικά με την υφιστάμενη δήλωση του ν.720/77, δείτε τις Ε/Α 1630, 2070, 2160, 2222, 2227 και 2228.

Τέλος, όσο αφορά το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί η συγκεκριμένη κατασκευή να υπαχθεί στην περίπτωση γιζ της Κατηγορίας 3.

2917. Από το συσχετισμό των ΕΡ/ΣΕΩΝ Νο2061 και 2585 προκύπτει διαφορετική αντιμετώπιση. Τελικά η λειτουργική συνένωση πως τακτοποιείται;

Η γνώμη μας είναι ότι διαφορετική περίπτωση είναι η λειτουργική συνένωση, όπου ουσιαστικά υπάρχει μια συμφωνία των ιδιοκτητών για τη συνένωση των ιδιοκτησιών τους για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και διαφορετική περίπτωση είναι η διαμερισμάτωση όπου και λογικά εκ κατασκευής υπάρχει (μόνιμη) διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

2918. Για την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου, είναι υποχρεωτική η ενημέρωση του φακέλου της Ο.Α.:
α. στην περίπτωση που διαπιστωθεί διαφορετική διαρρύθμιση;
β. στην περίπτωση που τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες και υπάρχει ολοκληρωμένη υπαγωγή;

Α. Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ΝΑΙ.

Β. Δεν προκύπτει από κάπου η υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας σε περίπτωση που γίνει τακτοποίηση.

2919. Σε οικοδομή με Ο.Α. έτους 1980, διαπιστώθηκε ότι ο ενιαίος κατά την Ο.Α. αποθηκευτικός χώρος του υπογείου διαχωρίστηκε σε 2 αυτοτελείς αποθηκευτικούς χώρους μη ηλεκτροδοτούμενους, οι οποίοι εμφανίζονται στο εργολαβικό συμβόλαιο με ποσοστό επί του οικοπέδου. Επιπρόσθετα διαπιστώθηκε αλλαγή των ανοιγμάτων (cour-anglaise) και μικρή αύξηση του ελεύθερου ύψους χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.
α. η επιλογή της διαφορετικής διαμερισμάτωσης στη δήλωση αυθαιρέτων είναι υποχρεωτική;
β. αντί της διαφορετικής διαμερισμάτωσης, μπορεί να γίνει ενημέρωση της Ο.Α. ως προς την αρχιτεκτονική μελέτη, όπου θα αποτυπώνεται - θεραπεύεται ο διαχωρισμός των αυτοτελών χώρων και η αλλαγή των ανοιγμάτων και στη συνέχεια με τη δήλωση αυθαιρέτων να τακτοποιηθεί η αύξηση του ύψους ως λοιπή παράβαση;

Α. Ναι διότι υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Β. Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της αύξησης του ύψους δεν δύναται να γίνει ενημέρωση.

2920. Για ενημέρωση Ο.Α. έτους 1980 σε οικοδομή που αποτελείται από πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες:
α. ακολουθούμε το ΦΕΚ 1049/Β/19 και το άρθρο 42 του Ν.4495/17;
β. για ενημέρωση ως προς τα αρχιτεκτονικά ενός διαμερίσματος χωρίς μεταβολή κάλυψης – δόμησης – όγκου, στο σύστημα του ΤΕΕ επιλέγουμε «189.Αναθεώρηση έντυπης άδειας χωρίς μεταβολή κάλυψης/δόμησης/όγκου (Ν.4759/20)» ή «191.Ενημέρωση έντυπης άδειας (Ν.4759/20)»
γ. όταν έχω μεταβολή των διαστάσεων γωνιακού διαμερίσματος λόγω μεταβολής των διαστάσεων του συνολικού κτηρίου της οικοδομής έως 2% και έως 20εκ,
i. μπορεί να γίνει ενημέρωση ως προς τα αρχιτεκτονικά μεμονωμένα από τον ιδιοκτήτη του εν λόγω διαμερίσματος ή θα πρέπει να αντιμετωπιστεί συνολικά από όλους τους ιδιοκτήτες της οικοδομής;
ii. στην περίπτωση που απαιτείται ενιαία αντιμετώπιση, θα πρέπει να συμμετέχουν όλοι ή το 50% των ιδιοκτητών;
iii. είναι απαραίτητη η συμμετοχή των ιδιοκτητών των λοιπών ιδιοκτησιών (100% ή και 50%) στην αίτηση της ενημέρωσης ή μπορεί να γίνει μόνο από τον ιδιοκτήτη της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας προσκομίζοντας υπεύθυνες δηλώσεις συναίνεσης από τους υπολοίπους;
iv. στο σύστημα του ΤΕΕ επιλέγουμε «191.Ενημέρωση έντυπης άδειας (Ν.4759/20)»;
v. στην περίπτωση που είναι υποχρεωτική η συμμετοχή ή συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών, τότε αν αντί της ενημέρωσης επιλέξουμε την τακτοποίηση με το Ν.4495/17 για την αλλαγή των διαστάσεων του διαμερίσματος (όπου δεν θα απαιτηθεί η συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών), πώς θα μπορέσουμε να κάνουμε στη συνέχεια ενημέρωση της άδειας με τις κατόψεις της τακτοποίησης προκειμένου να προχωρήσουμε στην έκδοσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας του διαμερίσματος; Φτάνουμε δηλαδή στο ίδιο πρόβλημα της συναίνεσης των λοιπών ιδιοκτητών.

Α. Ναι

Β. Ενημέρωση (περίπτωση β της παρ. 10 του άρθρου 42 του ν.4495/2017)

Γ. Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:*

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.

2921. Σε Ο.Α. έτους 1984 προβλεπόταν μεταξύ άλλων ισόγειο κατάστημα εμβαδού 100 τ.μ. και πατάρι εμβαδού 30τ.μ. Από τους υπολογισμούς της Ο.Α. προκύπτει ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του παταριού ήταν 98τ.μ.*50%=49τ.μ. (δεν λήφθηκε υπόψη στον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας του παταριού η επιφάνεια των 2τ.μ. του WC στο ισόγειο). Σήμερα το κατάστημα βρέθηκε με αλλαγή ανοιγμάτων και με εμβαδό 101,90τ.μ., ενώ το πατάρι βρέθηκε με εμβαδό 60τ.μ.
α. Εφόσον για το κατάστημα πληρείται η αποδεκτή απόκλιση (ανοχή διαστάσεων 20εκ και εμβαδού 2%) θεωρείται αυθαιρεσία η μικρή επαύξηση του εμβαδού και θα πρέπει να δηλωθεί υποχρεωτικά στο Ν.4495/17 (π.χ. Κατηγορία 3);
β. σε διαφορετική περίπτωση που δεν θεωρηθεί αυθαιρεσία και δεν δηλωθεί τι εμβαδό θα περιγράφουμε στην κάτοψη, 100τ.μ. ή 101,90τ.μ.;
γ. Το αυθαίρετο τμήμα του παταριού (60-30=30τ.μ.) δηλώνεται με Υ.Δ. και με μειωτικό συντελεστή 30%. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης καθορισμού του προστίμου ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι σωστό να λάβουμε υπόψη;
i. 60-49=11τ.μ.
ii. 60-{(101,90-2,00)*50%}=10,05τ.μ.
δ. Στα τ.μ. του παταριού που θα αναγράφεται στην κάτοψη της τακτοποίησης, η κλίμακα ανόδου δεν συμπεριλαμβάνεται στο εμβαδό, σωστά;

Α. Δείτε την Ε/Α 2920 (Γ). Δεν αποτελεί αυθαιρεσία.

Β. Στην κάτοψη θα αναγραφεί εμβαδόν 100 τ.μ.

Γ. Ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει με βάση το σκεπτικό i (εφόσον ο χώρος του παταριού έχει κύρια χρήση και προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης, διαφορετικά εάν αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη η επιφάνειά του για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου)

Δ. Η γνώμη μας είναι να μην συμπεριλαμβάνεται.

2922. Διαμέρισμα σε οικοδομή επεκτάθηκε εις βάρος του κοινόχρηστου διαδρόμου. Δηλώνεται με διαμερισμάτωση αλλά απαιτείται σύμφωνη γνώμη των λοιπών ιδιοκτητών της οικοδομής και μέχρι ποιου ποσοστού αυτών; Τι ισχύει στην αντίθετη περίπτωση, όπου δηλαδή επεκτάθηκε ο κοινόχρηστος διάδρομος εις βάρος του διαμερίσματος (υποχρέωση ένταξης στο Ν.4495/17 - συναίνεση);

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.*»

Η παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί -καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Διαφορετικά, απαιτείται συναίνεση άνω του 50% (παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017). Το ίδιο ισχύει και εάν ο κοινόχρηστος διάδρομος έχει επεκταθεί εις βάρος του διαμερίσματος.

2923. Σε οικοδομή εντός σχεδίου ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει στην κυριότητα του δύο όμορα διαμερίσματα. Η κάτοψη που υπάρχει τόσο στο αρχείο της Πολεοδομίας, όσο και στο αρχείο του ιδιοκτήτη είναι αθεώρητη. Επίσης έγινε αίτηση και χορηγήθηκε βεβαίωση από το Δήμο ότι δεν βρέθηκε η εν λόγω κάτοψη στο αρχείο της Υπηρεσίας. Συγκρίνοντας την υφιστάμενη κατάσταση (η οποία είναι από την αρχή της κατασκευής) με την αθεώρητη κάτοψη προκύπτουν οι εξής αλλαγές: στέγαστρο στον εξώστη, ανοίγματα, αλλαγή περιγράμματος του ενός διαμερίσματος προς την πλευρά του περιβάλλοντα χώρου και ενσωμάτωση ενός δωματίου από το ένα διαμέρισμα στο άλλο.
α. Πως θεραπεύεται η μη ύπαρξη θεωρημένης κάτοψης; π.χ. ανασύσταση – συμπλήρωση του φακέλου της Ο.Α. και με ποιο νομικό πλαίσιο; Επίσης ποια κάτοψη προσκομίζουμε στο Δήμο, όποια θέλουμε, π.χ. τη σημερινή;
β. μπορεί να γίνει ενημέρωση του φακέλου (παρόλο που δεν υπάρχει θεωρημένη κάτοψη στο αρχείο της Υπηρεσίας, προκειμένου να εισαχθεί η σημερινή κάτοψη (με τη νέα διαμερισμάτωση, το στέγαστρο και τα ανοίγματα, δεδομένου ότι όπως προαναφέρθηκε η σημερινή κατάσταση υφίσταται από την αρχή της κατασκευής της οικοδομής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062, 2328, 2504, 2528, 2559, 2833 και 2840.

2924. Σε οικοδομή έτους 1982 εντός σχεδίου όπου υφίστανται οριζόντιες ιδιοκτησίες, κατασκευάστηκε στην ταράτσα μία αποθήκη από τον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος του υποκείμενου ορόφου. Η κατασκευή αυτή υφίσταται από την αρχή της κατασκευής της οικοδομής, ενώ στο εργολαβικό σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών και διανομής δεν γίνεται καμία αναφορά για τη χρήση της ταράτσας αλλά ούτε και για την αέρινη στήλη.
α. Για να δηλωθεί στο Ν.4495/17 απαιτείται η συναίνεση του 50% των ιδιοκτητών της οικοδομής;
β. Μπορεί να ξεπεραστεί η συναίνεση του 50% δεδομένου ότι υφίσταται από την αρχή της ανέγερσης της οικοδομής;
γ. Η ίδια απαίτηση – αντιμετώπιση υπήρχε και στους προγενέστερους Νόμους (Ν.4014/11, 4178/13);
δ. Στην περίπτωση που δηλωθεί στο Ν.4495/17 με τη συναίνεση του 50% των ιδιοκτητών, για μελλοντική αντικατάσταση στέγης με μικρή κλίμακα θα απαιτηθεί και πάλι η προσκόμιση της συναίνεσης του 50%;

ε. Εφόσον δηλωθεί στο Ν.4495/17, ποιες είναι οι δυνατότητες εκμετάλλευσης από τον αιτούντα της δήλωσης της αποθήκης που βρίσκεται επί του κοινοχρήστου χώρου της ταράτσας;

Α. Ναι

Β. Όχι διότι δεν αφορά επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αλλά μια ανεξάρτητη κατασκευή επί των κοινοχρήστων.

Γ. Ναι

Δ. Ναι. Επίσης, θα πρέπει στην συγκεκριμένη δήλωση να ενταχθούν όλες οι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές επί των κοινοχρήστων.

Ε. Για το ερώτημα αυτό απευθυνθείτε σε έναν νομικό. Το ότι θα γίνει δήλωση τακτοποίησης δεν σημαίνει ότι και ιδιοκτησιακά γίνεται δικό του από τη στιγμή που είναι κατασκευασμένο ως ανεξάρτητη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο.

2925. Σε ακίνητο στο οποίο δεν κατασκευάστηκε στέγη ενώ προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, θα πρέπει να γίνει υπαγωγή στο 4495/2017 και να δηλωθεί λοιπή παράβαση για μη κατασκευή της στέγης;

Η μη κατασκευή στέγης δεν τακτοποιείται με το ν.4495/2017. Δείτε και την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3/01.10.2013 σύμφωνα με την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο.

2926. Σε ακίνητο το οποίο είχε υπαχθεί στο ν.3843/2010 έγινε τακτοποίηση και με το ν.4495/2017 και έγινε συμβόλαιο. Όμως, στη δήλωση του ν.4495 δεν προστέθηκε φύλλο καταγραφής προκειμένου να γίνει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση για τους χώρους που τακτοποιήθηκαν με το ν.3843 (παράβολο 100 ευρώ).
Μπορώ τώρα να κάνω καινούργια δήλωση στο ν.4495 με ένα φύλλο καταγραφής για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση των χώρων του ν.3843;
Ή θα πρέπει να ανοίξω την προηγούμενη δήλωση και να προσθέσω εκεί το φύλλο καταγραφής;
Αν πρέπει να γίνει το 2ο, θα δημιουργήσει θέμα στο συμβόλαιο που έγινε και θα πρέπει να γίνει επανάληψη του συμβολαίου;

Η γνώμη μας είναι να ανοίξει η δήλωση και να γίνει προσθήκη νέου φύλλου καταγραφής διότι από την στιγμή που δεν αλλάζουν τα μέτρα θεωρούμε ότι δεν δημιουργείται πρόβλημα για το συμβόλαιο. Προφανώς, η δήλωση του ν.3843/2010 μνημονεύεται στο συμβόλαιο. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1923 και 2515)

2927. Σε προϋφιστάμενο του 1955 κτίσμα πραγματοποιήθηκε με την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας του έτους 1992 (άδεια που δεν έχει ανακληθεί) προσθήκη κατ' επέκταση.
Μετά τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι πέραν των υπερβάσεων της προσθήκης υπάρχουν διαφορές στο περίγραμμα του υφιστάμενου προ του 1955 κτίσματος που δεν εμπίπτουν στην παρ. 2 του αρ. 81. ούτε στην περ. (γιε) της Κατηγορίας 3 του αρ. 96 του Ν.4495/2017.
Δεδομένου ότι το κτίριο δεν έχει ανακατασκευαστεί αλλά η διαφορά προκύπτει από εσφαλμένη αποτύπωση (εσκεμμένη ή μη) κατά την έκδοση της αδείας, παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν κατά την άποψη σας αυτή η αναντιστοιχία του περιγράμματος του προϋφιστάμενου προ του 1955 κτίσματος, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως υπέρβαση, με χρονολογία το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας της προσθήκης (Σχετική η αρίθμ. 2220 Ε/Α) ή θα πρέπει να θεωρηθεί ότι το κτίσμα είναι νομίμως υφιστάμενο και να τακτοποιηθούν μόνο οι υπερβάσεις της προσθήκης.

Ας αφήσουμε την Ε/Α 2220 καθώς αναφέρεται σε μια ειδική περίπτωση όπου το κτίσμα έπρεπε να κατεδαφιστεί ώστε να υπάρξει υπόλοιπο ΣΔ για να αναγερθεί νέο.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι να γίνει τακτοποίηση των αυθαιρεσιών μόνο της προσθήκης καθώς ότι είναι προ του 55 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο (παρόλο που εσκεμμένα ή μη η αποτύπωσή του στην άδεια του 1992 είναι λανθασμένη). Προφανώς, στα νέα σχέδια θα πρέπει να αποτυπωθεί σωστά η προ του 55 κατασκευή, να περιγράφει στην Τεχνική Έκθεση η εσφαλμένη αποτύπωση και να αναρτηθούν και αποδεικτικά παλαιότητας για αυτή.

2928. Έργο: τριώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με ημιυπόγειο σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη)

Για την παραπάνω οικοδομή εκδόθηκε άδεια ανέγερσης στις 12/01/2007, είχαν κατασκευαστεί ο οικοδομικός σκελετός ,οι τοιχοποιίες και τα επιχρίσματα μέσα στην περίοδο ισχύος της άδειας και πριν της 28/07/2011, αυτό αποδεικνύεται από τα τιμολόγια αγοράς των υλικών και από τις καταστάσεις ενσήμων που κατατέθηκαν για την ολοκλήρωση των τριών πρώτων φάσεων της οικοδομής (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, επιχρίσματα). Έκτοτε το έργο παραμένει ημιτελές.

Αν και τέλειωσε ο οικοδομικός σκελετός εντός της ισχύος της άδειας δεν είχε γίνει αναθεώρηση για την επ' αόριστο ισχύ της.

Στην παραπάνω οικοδομή έχουν γίνει οι παρακάτω υπερβάσεις.

1) υπέρβαση κάλυψης μέσα στο προκήπιο κατά 30 εκατοστά

2) από ενιαία κατοικία (μεζονέτα) σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη) έγινε μια οικοδομή με περισσότερες της μιας κατοικίες

3) έχουν γίνει αλλαγές στις θέσεις των υποστυλωμάτων σύμφωνα με την νέα στατική μελέτη που είχε γίνει και εφαρμοστεί κατά την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού, χωρίς να γίνει τότε ενημέρωση των στατικών του φάκελου της οικοδομικής άδειας.

Ερωτήσεις :

1) αν λόγω της επέκτασης στο προκήπιο κατά 30 εκατοστά, μπαίνει όλο το κτήριο στην κατηγορία (5) ή μόνο το τμήμα των 10 εκατοστών, δηλαδή αυτό που είναι πέραν των 20 εκατοστών εντός του προκηπίου που αν ίσχυε θα ήταν κατηγορία (4).

2) αν η αλλαγή από μια ενιαία κατοικία της οικογενειακής στέγης σε περισσότερες της μιας κατοικίες καθιστά κάποιο τμήμα του κτιρίου αυθαίρετο.

(κατά την γνώμη μου επειδή αυτό επιτρέπεται σύμφωνα με την

Απόφαση 44382/2451/1989: ***Τροποποίηση της υπ' αριθμόν Γ622/61/1984 (ΦΕΚ 9/8/1984) απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος προϋποθέσεις χαρακτηρισμού οικογενειακής στέγης και διαδικασίας εφαρμογής της,*** **(ΦΕΚ 344/Δ/1989), 02-06-1989.**

2. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 4 της παραπάνω απόφασης προστίθεται εδάφιο (1)α) ως εξής:

{α. Είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων της μιας αυτοτελούς κατοικίας στην ενιαία ιδιοκτησία του δικαιούχου οικογενειακής στέγης, εφόσον οι αυτοτελείς κατοικίες χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά από τα μέλη της οικογένειας του που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 41 του νόμου 1337/1983.}

δεν καθίσταται λόγω της παραπάνω αλλαγής κάποιο τμήμα του κτηρίου αυθαίρετο)

3) αν η αλλαγή των στατικών, με τον τρόπο που προανέφερα καθιστούν το κτήριο αυθαίρετο.

Παρακαλώ να μου απαντήσετε στις παραπάνω ερωτήσεις 1), 2), 3) και αν συμφωνείτε με την άποψη μου στην ερώτηση 2).

1) Εφόσον από τον έλεγχο των ποσοστών υπέρβασης για την Κατηγορία 4 (που προφανώς γίνεται για όλες τις αυθαιρεσίες) προκύπτει ότι ικανοποιούνται τα όρια της, τότε θα δηλωθεί η Κατηγορία 5 μόνος στο ΦΚ που περιλαμβάνει την επιφάνεια που βρίσκεται εντός προκηπίου.

2 και 3) Κατά τη γνώμη μας αποτελεί αυθαιρεσία η παραπάνω αλλαγή η οποία και πρέπει να τακτοποιηθεί.

2929. Κτήριο ανεγέρθηκε με το σωστό σχήμα, διαστάσεις και εμβαδόν σε σχέση με το ΔΚ της ΟΑ και τηρώντας τις πλάγιες και πίσω αποστάσεις. Ο συνάδελφος όμως που είχε συντάξει το Τοπογραφικό της ΟΑ δεν προσδιόρισε ορθά τις ΡΓ & ΟΓ με αποτέλεσμα μετά τη σημερινή ορθή εφαρμογή τους, βάσει Διαγράμματος Εφαρμογής μεταγενέστερου της Ο.Α., τμήμα νόμιμου κτηρίου βάθους περίπου 0.60μ. να παραβιάζει την πρασιά (η οποία εξακολουθεί να έχει το ίδιο πλάτος - δεν έχει γίνει τροποποίηση σχεδίου). Πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει τη νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «*α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής, εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Επομένως, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές για την περίπτωσή σας:

i. Θεωρείται το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο από την στιγμή που έχει κατασκευαστεί βάσει της Ο.Α.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση των αυθαίρετων τμημάτων του κτιρίου ακόμα και άμα καλύπτονται από την Ο.Α. (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε με λανθασμένη εφαρμογή της ρυμοτομίας), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. (Βέβαια η περίπτωσή σας εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022).

iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2930. Η μεσοτοιχία οριζόντιων ιδιοκτησιών κατασκευάσθηκε εξ αρχής σε διαφορετική θέση με συνέπεια για τη μια Ο.Ι. να αυξηθεί το εμβαδόν της (σε σχέση με την ΟΑ και τη Σύσταση) και για την άλλη να μειωθεί. Για την υπαγωγή στο Ν.4495/17 και την τροποποίηση της σύστασης απαιτείται η συναίνεση και των δύο συνιδιοκτητών;

Με την παρ. 2 του άρθρου 230 του ν. 5037/2023 προστέθηκε στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 η παρ. 9^{α}, η οποία αναφέρει ότι:

«*Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής. Με*

τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποιήσεως της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Επομένως, για την περίπτωσή σας η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή και τροποποίηση της σύστασης μόνο εφόσον υπάρχει συναίνεση μεταξύ των συνιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

2931. Κτήριο χωρίς Ο.Α. προ του 1955 αναφέρεται στον τίτλο ως αποθήκη. Τα 2009 μετατράπηκε σε κατοικία. Η αλλαγή χρήσης θεωρείται αυθαιρεσία;

Προφανώς και η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ΝΑΙ. Η αλλαγή χρήσης που συντελέστηκε το 2009 αποτελεί αυθαιρεσία.

2932. Κτίριο κατοικιών αποτελείται από ισόγειο και Α όροφο με ΟΑ του 1975, Β όροφο με ΟΑ του 1995 και αυθαίρετο Γ όροφο κατασκευασμένο το 2003. Το κτίριο έχει κάλυψη 160τμ και κάθε όροφος είναι αυτοτελής ιδιοκτησία εκτός από τον Β και Γ όροφο που αποτελούν ενιαία αυτοτελή ιδιοκτησία η οποία υπάγεται στο ν.4495/17. Επειδή ο αυθαίρετος Γ όροφος έχει μικρό βάρος εξετάζεται η περίπτωση απαλλαγής της υποχρέωσης σύνταξης μελέτης στατικής επάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ια) της απόφασης ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/ 19409/ 1507/ 02.04.2018. (Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο). Υπολογίζοντας τα κατακόρυφα φορτία του ανεξάρτητου κτιρίου, θα ήθελα να ερωτήσω τα εξής:
α) Στα φορτία των αυθαίρετων κατασκευών, εκτός αυτών του Β και Γ ορόφου, προστίθενται φορτία τυχόν αυθαίρετων κατασκευών του ισογείου και Α ορόφου;
(Το ισόγειο και Α όροφος δεν έχουν υπαχθεί σε νόμο τακτοποίησης και τα πρόσθετα φορτία είναι αυτά της υποδομής της πλακόστρωσης των δαπέδων του Α ορόφου που έχουν κατασκευασθεί σε μεγαλύτερο πάχος από το προβλεπόμενο. Εάν υπαχθούν σε τακτοποίηση κατατάσσονται στην Κατηγορία 2 που δεν επιβάλλεται στατικός έλεγχος)
β) Η εγκεκριμένη στατική μελέτη συντάχθηκε για κατακόρυφα φορτία 760 ton (για τα κατασκευασμένα σύμφωνα με αυτήν ισόγειο και Α, Β όροφο 580 ton και έχει πρόβλεψη για έναν ακόμη όροφο 180 ton)
Το ποσοστό 20% των κατακόρυφων φορτίων θα αναφέρεται στους 760 ton ή στους 580 ton;

Α) Από την στιγμή που εξετάζετε τον έλεγχο της υπέρβασης ή μη των κατακόρυφων φορτίων για όλο το κτίριο, θα πρέπει να ληφθούν και τυχόν φορτία αυθαίρετων κατασκευών του Ισογείου και του Α Ορόφου (δηλαδή εξετάζεται το όλο κτίριο με βάση την πραγματική του κατάσταση).

Β) Κατά τη γνώμη μας η σύγκριση θα γίνει με τους 760 tn.

2933. Το 1981 εκδίδεται οικοδομική άδεια με όρους δόμησης εντός οικισμού προϋφιστάμενου 1923. Σύμφωνα με τον εντοπισμό διαπιστώνεται ότι στο χρόνο έκδοσης της άδειας το ακίνητο δεν ήταν εντός οικισμού, άρα μη άρτιο και οικοδομήσιμο. Σήμερα το ακίνητο έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων θα θεωρηθεί ότι είναι με οικοδομική άδεια ή χωρίς, λόγω του παραρτήματος;

Η γνώμη μας είναι να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια από την στιγμή που σήμερα το ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2934. Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος κτηρίου με χρήση καταστήματος καθώς και το εμβαδόν του βρίσκονται εντός του ποσοστού 5% σε σχέση με το Δ.Κ. της Ο.Α. έτους 1988. Ερωτήματα :
Α) Τμήμα του κτηρίου παραβιάζει την πρασιά σε πλάτος μεγαλύτερο από 20 εκ. Το γεγονός αυτό εμποδίζει την υπαγωγή του στην παρ. γιε της κατ.3 του άρθρου 96 ;
Β) Σε επαφή με το Ισόγειο του κτηρίου κατασκευάσθηκε βοηθητικός χώρος που επικοινωνεί με το κτήριο. Πρέπει οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού να συνυπολογισθούν σε εκείνες του περιγράμματος του κτηρίου;

Α) Κατά τη γνώμη μας όχι.

Η περίπτωση γιε) της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε:

«*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ. 2 του άρθρου 89*».

Άρα, εφόσον μπορεί να επιλεγεί σε:

α) εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού (περ. α της παρ. 2 του άρθρου 89)

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (περ. β της παρ. 2 του άρθρου 89)

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής (περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 89),

δεν μπορεί να απαγορεύεται να επιλεγεί για επεκτάσεις εντός της πρασιάς.

Β) Μόνο εάν ο βοηθητικός χώρος αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της περίπτωσης γιε της Κατηγορίας 3.

2935. Εκατέρωθεν επαρχιακής οδού και έμπροσθεν αδόμητων οικοπέδου εντός ορίων οικισμού, κατασκευάσθηκε παλαιότερα από την πρώην τεχνική υπηρεσία της Νομαρχίας υπόγειο ανοικτό κανάλι απορροής όμβριων χωρίς όμως να ληφθεί υπόψη το όριο απαλλοτρίωσης με αποτέλεσμα σήμερα το κανάλι αυτό να διέρχεται των ορίων των οικοπέδων αυτών. Μπορεί το τεχνικό αυτό έργο να αποτελέσει τροχοπέδη για την έκδοση ΗΤΚ;

Κατά τη γνώμη μας όχι. Εάν δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο θα ήταν υπερβολικό να γίνει τακτοποίηση μόνο για αυτό. Εάν υπάρχουν τότε θα μπορούσε να προστεθεί και να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2936. Σε διαμέρισμα υπάρχει αυθαίρετος γωνιακός εξώστης (εκτός ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, που συμπίπτουν). Στη μια πλευρά είναι εντός του κρασπεδόρειθρου, άρα από ότι καταλαβαίνω μπορεί να νομιμοποιηθεί και να ενταχθεί στην περ. γγ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96.
Α) Επίσης, σε διάφορες ερωτήσεις - απαντήσεις για το θέμα, διάβασα ότι εάν το κτίριο έχει κατασκευαστεί πριν από το ΓΟΚ/ 85 δεν ισχύει ο περιορισμός για "υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%)", ισχύει κάτι τέτοιο;
Β) Στην άλλη πλευρά, ο εξώστης βρίσκεται πάνω από πεζόδρομο, από ότι καταλαβαίνω ανήκει στην περίπτωση α, του άρθρου 89, καθώς βρίσκεται "σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης", άρα απαγορεύεται η υπαγωγή. Σε αυτή την περίπτωση, δηλώνεται σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής, προς κατεδάφιση και εκδίδεται έγκριση εκτέλεσης εργασιών για να κατεδαφιστεί και να μπορέσει να ολοκληρωθεί η τακτοποίηση;

Α) Δείτε την Εγκύκλιο 3 του ν.4178/2013 στίχος 29 (όμοιες διατάξεις).

Β) Σωστά

2937. Όταν έχουμε αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου έως 5% η οποία δεν προκαλεί μεταβολή της επιφάνειας του κτηρίου άνω του 5% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ.2 του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου (δηλ. ακόμα και μέσα στο προκήπιο ή και σε κοινόχρηστο χώρο πόλης), το κτήριο υπάγεται στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Δεν είναι άδικο όταν το νόμιμο περίγραμμα του κτηρίου (με Ο.Α. μετά το 1983) τοποθετήθηκε με εσφαλμένη εφαρμογή των Ρ.Γ. / Ο.Γ. (ειδικά μάλιστα όταν κατά το χρόνο έκδοσης της Ο.Α. δεν υφίστατο Τεχνική Έκθεση ή Διάγραμμα Εφαρμογής και το Δ.Ε. που εφαρμόσθηκε σήμερα συντάχθηκε αργότερα) παραβιάζοντας μόνο το προκήπιο (άνω των 20 εκ.) χωρίς όμως να υφίστανται αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις και εμβαδόν, να μη δύναται να υπαχθεί στο Ν.4495/17;

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του δεν μπορεί να αγνοηθεί. Όντως σε κάποιες περιπτώσεις είναι άδικος. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2929 και 2934.

2938. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου εντός ζώνης δομήθηκε, βάσει Ο.Α το 1987, υπερυψωμένη ισόγεια οικία με μπαζωμένη βεράντα σε διαφορετική πλην σύννομη θέση. Στην Ο.Α προβλεπόταν υπόγειος αποθηκευτικός χώρος σε τμήμα της, ενώ το υπόλοιπο θα ήταν μπαζωμένο. Τελικά ο αποθηκευτικός χώρος επεκτάθηκε σε όλο το υπόγειο και κάτωθεν της προβλεπόμενης μπαζωμένης βεράντας διατηρώντας τον υπόγειο χαρακτήρα του και την αποθηκευτική του χρήση. Το ακίνητο 5 χρόνια μετά την κατασκευή ρυμοτομήθηκε το 1993 με επέκταση σχεδίου Πόλης (Ν.1337/83) και βάσει πράξης εφαρμογής που κυρώθηκε το 2001 πλέον αποτελεί οικόπεδο. Τμήμα του αυθαίρετου υπογείου εμπίπτει εντός πρασιάς (προκηπίου).
Ερώτηση :
α. Μπορεί το δημιουργηθέν υπόγειο να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 4, εφόσον η αυθαιρεσία είναι προ της ρυμοτομίας και εντός νομίμου περιγράμματος (σε διαφορετική πλην σύννομη θέση στο τέως αγροτεμάχιο);
β. Αποθηκάκι 5,20 τ.μ και ύψους 2,20μ (πληροί τις προϋποθέσεις κατ. 3) που βρίσκεται επίσης εντός πρασιάς μπορεί να τακτοποιηθεί;

Α) Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας είναι πως εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Β) Ναι εφόσον δύναται να επιλεγεί η περίπτωση γιβ) της Κατηγορίας 3.

2939. Αυθαίρετα κτίρια (ΚΤΙΡΙΟ 1 και ΚΤΙΡΙΟ 2) κατασκευάστηκαν το έτος 1960 στο οικόπεδο Α-Β-Γ-Δ-Α (μπλε περίγραμμα), όπως φαίνεται στο σκαρίφημα. Ένα τμήμα του κτιρίου 2 (σημεία 11, 12, 13) «πατάει» στο διπλανό οικόπεδο.
Με τη ρυμοτομία του έτους 1971 καθορίστηκε η οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή (κόκκινο και πράσινο περίγραμμα), αλλά μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Σύμφωνα με τη ρυμοτομία ένα τμήμα του κτιρίου 1 ρυμοτομείτε (σημεία Α, 8, Β), ενώ το τμήμα του κτιρίου 2 δεν «πατάει» πλέον στο διπλανό οικόπεδο.
Για την υπαγωγή των αυθαίρετων κτιρίων στο ν. 4495/17 θα θεωρήσω ως οικόπεδο το Α-Β-Γ-Δ-Α και δε θα λάβω υπόψη τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές; Από το κτίριο 2 θα εντάξω στη δήλωση του ν.4495/17 μόνο το τμήμα που βρίσκεται στο οικόπεδο Α-Β-Γ-Δ-Α; Πώς μπορεί να πάρει το ακίνητο πιστοποιητικό πληρότητας για μεταβίβαση;

Δείτε τις Ε/Α 437, 1972 και 1985 (σχετικές με τη μη κύρωση πράξης εφαρμογής).

Το ζήτημα του ότι πατάει το κτίριο στο διπλανό οικόπεδο είναι από τις περιπτώσεις που καλό είναι να επιλύονται σε συνεργασία με συμβολαιογράφο και δικηγόρο ώστε να διευθετείται και το ιδιοκτησιακό. Μια λύση είναι να τακτοποιήσει ο καθένας ότι είναι εντός του οικοπέδου του και μετά να γίνουν τα όποια συμβόλαια ανταλλαγής εκτάσεων.

2940. 6οροφη οικοδομή εντός σχεδίου πρόκειται να τακτοποιηθεί στο σύνολο της. Το κτίριο δεν κατασκευάστηκε στη ίδια θέση που όριζε η οικοδομική άδεια. Το περίγραμμα / διαχωρισμός των ορίων των οριζόντιων ιδιοκτησιών σε κάθε όροφο είναι διαφορετικό από αυτό στα σχέδια της πολεοδομίας και της σύστασης (η πραγματικότητα είναι αρκετά κοντά στη σύσταση) ακόμα και στα τμήματα του κτιρίου που είναι εντός του περιγράμματος που περιγράφεται και είναι νόμιμο στην οικοδομική άδεια. Η τακτοποίηση γίνεται χρησιμοποιώντας στους συντελεστές υπολογισμού προστίμου την ύπαρξη της οικ. αδείας γιατί ενώ το προβλεπόμενο στην ανωτέρω άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί τμήμα του σε άλλη μη νόμιμη θέση συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της Ο.Α προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου συμπίπτει σε μεγάλο ποσοστό με το προβλεπόμενο από την άδεια περίγραμμα (Ν.4495/17 παράρτημα Α, συντελεστές τετραγωνιδίων-διευκρινίσεις παρ.1). Με δεδομένο αυτό, θα πρέπει εκτός των άλλων υπερβάσεων (δόμηση – κάλυψη – λοιπές παραβάσεις) να υπολογιστεί και διαμερισμάτωση ανά όροφο ή κάτι τέτοιο δεν ισχύει στην περίπτωση που έχουμε άλλο περίγραμμα οικοδομής;

Εάν όλο το κτίριο δηλωνόταν ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο η απάντηση μας θα ήταν ότι δεν απαιτείται να επιλεγεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση. Για την περίπτωσή σας όμως, θεωρούμε ότι πρέπει να δηλωθεί ανά όροφο.

2941. Σε συγκρότημα κατοικιών που κατασκευάσθηκε σε οικόπεδο και περιλαμβάνει 8 παρόμοιες διώροφες μεζονέτες με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της κάθε μίας από αυτές (μεζονέτες) σε κάποια τμήματα του οικοπέδου, κατασκευάσθηκε αυθαίρετο στέγαστρο (Ημ. Χώρος) διαστάσεων 1.2 x 3.6 σε επέκταση της κατοικίας και σε επαφή με αυτήν (για προστασία της εισόδου από την βροχή), σε κοινόχρηστο τμήμα του οικοπέδου, στο οποίο δεν διατηρεί την αποκλειστική χρήση η εν λόγω μεζονέτα.
Να σημειωθεί ότι η στάθμη δαπέδου του αυθαίρετου στεγάστρου (Ημ. Χώρου) είναι η ίδια με την στάθμη του περιβάλλοντα χώρου και έχουν πρόσβαση και οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου.
Το ίδιο έχει γίνει και σε κάθε μία από τις υπόλοιπες 7 μεζονέτες.
Κατά τα λοιπά δεν υπάρχει κάποια άλλη αυθαιρεσία στο ακίνητο.
Μπορώ να θεωρήσω ότι η αυθαιρεσία βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο και να δώσω βεβαίωση ότι «στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια», ή πρέπει να τακτοποιηθεί η κατασκευή του στεγάστρου (ημ. Χώρου), παρότι είναι σε κοινόχρηστο τμήμα του οικοπέδου, λαμβάνοντας την συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών;

Θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση και να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών. Επίσης, καλό είναι να ληφθεί και η γνώμη συμβολαιογράφου για τυχόν διόρθωση του συμβολαίου της σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας.

2942. Σε ακίνητο με άδεια (Ισόγειο, Α, Β όροφοι με αυθαίρετα προ 1975) και σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς αναφορά σε δικαίωμα υψούν κατασκευάστηκε αυθαίρετη κατοικία στο Δώμα 27 μ2 μετά το 1983 στην ταράτσα άνω του Β ορόφου για την οποία ο ιδιοκτήτης των κάτω ορόφων θέλει να κάνει ανεξάρτητη ΟΙ.
α) Δεδομένου ότι υπάρχει σύσταση και είναι προ 75 οι ΟΙ (Ισόγειου, Α, Β) θα γίνουν τρεις δηλώσεις υποχρεωτικά;
β) Για το αυθαίρετο του Γ ορόφου (για το οποίο δεν υπάρχουν ποσοστά τώρα) θα γίνει ξεχωριστή δήλωση 4495;
γ) Αν είναι ΝΑΙ είναι κατηγορία 4 (σαν <50μ2) η 5;

Α) Ναι διότι για την Κατηγορία 1 η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Β) Θα πρέπει να γίνει δήλωση για τυχόν αυθαιρεσίες επί των κοινοχρήστων χώρων και να ενταχθεί εκεί.

Γ) Η Κατηγορία 4 μπορεί να επιλεγεί μόνο εάν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο ακίνητο είναι <50 τ.μ. (αφορά την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4).

2943. Σχετικά με παραδοσιακό οικισμό:
1. Ενώ στην αρχή του άρθρου 116 τίθεται ως προϋπόθεση για οικισμούς κάτω των 5000 κατοίκων οι αυθαίρετες κατασκευές να έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού στη συνέχεια αφήνει ένα παραθυράκι και για μετά από αυτή τη χρονολογία εφόσον δεν υπάρχει υπέρβαση του 40% των όρων δόμησης
2. Δεν αναφέρεται στο άρθρο η κατηγορία 1 του άρθρου 96 δηλ. Μήπως αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στο Ν.4495/17 χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής;
3. Όταν δεν έχουμε κτήριο αλλά λοιπές κατασκευές προ του 1983 και μια δεξαμενή νερού (κατ.3) μπορούν να υπαχθούν χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής;

1) Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Κατ’ εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3.

Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των Κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρεται σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και θέτει επιπλέον περιορισμούς για τη δυνατότητα ένταξης.

2) Δείτε την Ε/Α 2086

3) Όχι δεν δύναται να υπαχθούν χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής.

2944. Σε ακίνητο που έχουν βγει δυο οικοδομικές άδειες η πρώτη το 1980 και η δεύτερη το 1988 που αφορά προσθήκη κατ’ επέκταση συμβαίνει το εξής. Ενώ η προσθήκη αδειοδοτήθηκε το 1988, από αεροφωτογραφία φαίνεται ότι προϋπάρχει του 1982 και κατασκευάστηκα δικαιολογείται να έχει γίνει όλο το κτίριο από κατασκευής λόγω ύπαρξης υπογείου και ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στο περίγραμμα που προκύπτει από την άδεια του 1988 υπάρχει μια επέκταση και παραβίαση Δ. Μπορώ να θεωρήσω ως χρόνο κατασκευής των παραβάσεων αυτών το 1982 βάσει αεροφωτογραφίας ή θα είναι παράδοξο να έχω άδεια και περίγραμμα του 1988 και επέκταση 1982;

Εάν θεωρήσετε ως χρόνο κατασκευής των παραβάσεων το έτος 1982 θα πρέπει να αγνοήσετε την ύπαρξη της δεύτερης άδειας του 1988 και ότι είναι καθ’ υπέρβαση της πρώτης άδειας να θεωρηθεί ως αυθαίρετο.

2945. Μετά από αυτοψία σε κτίριο προ υφιστάμενο του 55 με δήλωση αυθαίρετου του 4178 προσθήκη δόμησης στον όροφο, συμβόλαιο αγοράς και έκδοση οικοδομικής άδειας το 2016 για επισκευές, αντικατάσταση στέγης και τροποποίηση όψης, παρατηρήθηκαν τα εξής :
1: στο ισόγειο υπάρχει μικρή πολυγωνική προεξοχή προ υφιστάμενη του 55, που φαίνεται στα σχέδια αλλά δεν προσμετράται στο εμβαδόν. Εμβαδόν άδειας: 45,01 μ2 εμβαδόν με προεξοχή 45,73 μ2 . Χρειάζεται τροποποίηση σύστασης ή αρκεί μια κάτοψη αποτύπωσης από εμένα; Επίσης στα σχέδια της άδειας αυτή η μικρή προεξοχή δεν έχει παράθυρα ενώ στην πραγματικότητα έχει . Μπορώ να κάνω κάτι ή ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταργήσει αυτά τα παράθυρα;
2: στον όροφο του κτιρίου παρατηρήθηκε μεγάλωμα του κτιρίου εις βάρος βεράντας λόγω τοποθέτησης ειδικής βαριάς μεταλλικής κατασκευής με αλεξίσφαιρα τζάμια που φαίνεται στα σχέδια αλλά στην πράξη χρειάστηκε περισσότερο χώρο για να τοποθετηθεί. Εμβαδόν άδειας: 37,93μ2 . Εμβαδόν μετά την τροποποίηση 38,66. μ2. Μπορώ να κάνω κάτι σε σχέση με αυτό (ας πούμε υπέρβαση <2%) και αν ναι χρειάζεται τροποποίηση σύστασης; Θα ήταν καλό να γίνει κάτοψη αποτύπωσης;

Οι διαφορές οι οποίες αναφέρονται είναι μικρές και εντός των αποδεκτών αποκλίσεων της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017. Δεν θεωρούμε ότι συντρέχει λόγος για τροποποίηση της σύστασης. Ελέγξτε μήπως η προεξοχή έχει θεωρηθεί ως αρχιτεκτονική και για αυτό το λόγο δεν έχει προσμετρηθεί στο εμβαδόν του ισογείου.

Σχετικά με το παράθυρο, ίσως η καλύτερη επιλογή είναι να εκδοθεί μια ΕΕΔΜΚ για τη νομιμοποίησή του και δείτε εάν σε αυτήν μπορεί να συμπεριληφθεί και η επιπλέον επιφάνεια που έχει καταλάβει στον όροφο η μεταλλική κατασκευή με αλεξίσφαιρα τζάμια χωρίς να προσμετρηθεί στη δόμηση.

2946. Σε ακίνητα πολυκατοικίας κατασκευασμένης το 1998 η οποία βρίσκεται εντός σχεδίου, έγινε το 2016 μεταβίβαση επικαρπίας ενός διαμερίσματος 5ου ορόφου και μιας υπόγειας αποθήκης, με προσκόμιση 2 δηλώσεων νομιμότητας. Μετά από έλεγχο που έκανα προ ημερών διαπίστωσα ό,τι στο διαμέρισμα δεν έχουν ρυθμιστεί η αλλαγή διαρρύθμισής του καθώς έγινε μεταφορά του λουτρού (αλλαγή σε υδραυλικά και αποχέτευση), κλείσιμο ενός παραθύρου, επαύξηση πλάτους εξώστη εντός πρασιάς πλέον του 20% κι αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και μετακίνησή τους. Στην υπόγεια αποθήκη επίσης έχει γίνει επαύξηση του καθαρού ύψους της μέχρι 5%. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες έχουν πραγματοποιηθεί από κατασκευής. Πως ρυθμίζονται αυτές οι πολεοδομικές αυθαιρεσίες και τι πρέπει να γίνει συμβολαιογραφικά καθώς η Συμβολαιογράφος υποστηρίζει ό,τι δεν μπορεί να μεταβιβαστούν τα ακίνητα εκ νέου με ένταξη στο Ν. 4495/17 καθώς είχαν δοθεί κατά το 2016 βεβαιώσεις νομιμότητας;

Σχετικά με το διαμέρισμα θα μπορούσε κανείς να επικαλεστεί ότι σωστά ο μηχανικός εξέδωσε την βεβαίωση του ν.4178/2013 για τη μεταβίβαση καθώς:

- Η αλλαγή διαρρύθμισης δεν αποτελεί αυθαιρεσία
- Το κλείσιμο ενός παραθύρου, η επαύξηση του πλάτους του εξώστη και η αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και η μετακίνησή τους δεν αποτελούν αυθαιρεσίες καθ’ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας.

Βέβαια, καλό θα ήταν αυτά να αναγραφούν στην Τεχνική Έκθεση της Βεβαίωσης.

Όσο αφορά την υπόγεια αποθήκη, καλό θα ήταν να ελεγχθεί το μικτό ύψος και εάν τυχόν η διαφορά του είναι μεγαλύτερη του 2% από το εγκεκριμένο βάσει Οικοδομικής Άδειας τότε κακώς εκδόθηκε η βεβαίωση για την μεταβίβαση.

Σ’ αυτές τις περιπτώσεις πάντως, όπου έχει δοθεί λανθασμένη βεβαίωση για μεταβίβαση ή υπάρχουν λάθη στις δηλώσεις τακτοποίησης, θα πρέπει για να μπορέσει να γίνει νέο συμβόλαιο να προηγηθεί διόρθωση του αρχικού.

2947. Μου έχει ζητηθεί να τακτοποιήσω τμήμα απόληξης κλιμακοστασίου (κοινόχρηστος χώρος). Έχει γίνει εντός του περιγράμματος της απόληξης (εμβαδόν κάτοψης) διαμόρφωση δωματίου (αποθηκευτικός χώρος). Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος που χρησιμοποιεί τον συγκεκριμένο χώρο, έχοντας εξασφαλίσει την συναίνεση του 100% των συνιδιοκτητών θέλει να προβεί στην τακτοποίηση. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:
1. Ο χώρος που χρησιμοποιείται ως αποθήκη, έχει ελεύθερο ύψος 2,35 εκατοστά, μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,5 κατά την τακτοποίηση; Σημειώνεται ότι ο χώρος θα υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος που εξυπηρετεί.
2. Ο χώρος στη συνέχεια και με αλλαγή της σύστασης των οριζοντίων, αν λάβει χιλιοστά, μπορεί να μεταβιβαστεί ανεξάρτητα.

Ο χώρος την παρούσα στιγμή είναι κοινόχρηστος. Επομένως, η δήλωση τακτοποίησης που θα πραγματοποιηθεί θα πρέπει να περιλαμβάνει και τις όποιες άλλες αυθαιρεσίες έχουν γίνει στους κοινόχρηστους χώρους. Εκτός, εάν υπάρχει λειτουργική συνένωση με το διαμέρισμα του ιδιοκτήτη που το χρησιμοποιεί.

1) Δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 καθώς αυτός αφορά μόνο ισόγειους βοηθητικούς χώρους (παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

2) Την απάντηση αυτή θα σας την δώσει ο συμβολαιογράφος.

2948. Βιοτεχνικό κτήριο σε εκτός σχεδίου περιοχή, έχει οικ. άδεια του 1996 που προβλέπει ισόγειο ενιαίο χώρο, όπου υπάρχουν τα μηχανήματα και γίνεται η παραγωγή και στη συνεχεία διώροφο τμήμα, όπου τα γραφεία, τουαλέτες, αποθήκες κ.λπ. "μέσα" στο ενιαίο ύψος του κτιρίου.
Δηλ. σύμφωνα με την οικ. άδεια, βιοτεχνικό κτήριο συνολικής επιφ. 30*20=600μ2, εκ των οποίων 23,75*20=475μ2 ενιαίος χώρος μηχανημάτων και 6,25*20=125μ2 διώροφος χώρος γραφείων κ.λπ.
Η επιφάνεια των 125μ2 του ορόφου έχει υπολογισθεί στη δόμηση.
Στην πραγματικότητα έχει κατασκευασθεί κτίριο επιφάνειας 23,75*20=475μ2 μέσα στο οποίο έχει ενσωματωθεί διώροφο τμήμα γραφείων κ.λπ.
Δηλ. κτήριο μικρότερο από το προβλεπόμενο της οικ. αδείας κατά 125μ2.
Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση;
α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό του τμήματος γραφείων που κατασκευάστηκε μέσα στο κτήριο των 475μ2;
Στον αναλυτικό αυτό προϋπολογισμό θα υπολογισθεί και η κατάργηση (καθαιρέσεις;) του αρχικού διωρόφου τμήματος των 125μ2;
β) Με ενημέρωση φακέλου της οικ. άδειας του 1996;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2111, 2569 και 2705.

2949. Ακίνητο σε οικισμό προ 23 χωρίς καθορισμένο όριο, με αυθαιρεσίες για υπαγωγή στο ν.4495/2017 (οικόπεδο με 3 μεζονέτες). Το ακίνητο έχει σύσταση κάθετων και οριζόντων επί καθέτου με οικοδομική άδεια έτους 1991 με καθεστώς εντός ορίου. Η αρμόδια Πολεοδομία εφαρμόζει σήμερα ως όριο (παρότι δεν υπάρχει καθορισμένο όριο) ένα περίγραμμα που έχει προκύψει από μια τεχνική έκθεση ορίου του 1970 με συγκεκριμένες ιδιοκτησίες ως όρια, που το έχει μετατρέψει σε ΕΓΣΑ. Σύμφωνα με αυτό το ακίνητο δεν είναι πια εντός ορίου.
1. Πως κάνω την υπαγωγή των αυθαιρεσιών (εντός ορίου και με Ο.Α.);
2. Τι γίνεται σε περίπτωση που θα χρειαστεί να γίνει σήμερα νέα σύσταση σε μια από τις μεζονέτες;

1. Η γνώμη μας είναι ότι επειδή σήμερα η ΥΔΟΜ θεωρεί το ακίνητο εκτός ορίων οικισμού, στη δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών θα επιλεγεί «εκτός σχεδίου». Ότι καλύπτεται όμως από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Διότι μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της.

2. Το ερώτημα αυτό καλό είναι να απαντηθεί από κάποιο νομικό (δικηγόρο ή συμβολαιογράφο).

2950. Σε αγροτεμάχιο επιφανείας 12 στρεμμάτων εκτός σχεδίου εκδόθηκε ΟΑ του 1979 (600,00τμ) για Ισόγεια Επαγγελματική Αποθήκη και στη συνέχεια ΟΑ του 1989 (340,00τμ) για Προσθήκη καθ' ύψος Επαγγελματικής Αποθήκης.
Για τον υπολογισμό των επιτρεπόμενων Πολεοδομικών Μεγεθών χρησιμοποιήθηκε το άρθρο για τα Βιομηχανικά κτίρια ΣΔ 0,90 & ΣΚ 0,30.
Η προσθήκη από κατασκευής διαμορφώθηκε ως κατοικία. Έχει υπαχθεί στο Ν.4495 το 2019 από συνάδελφο ο οποίος θεώρησε πως η αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια μπορεί να ρυθμιστεί με παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού.
Θεωρώ πως είναι προφανώς αυθαίρετη κατασκευή κατηγορίας 5 και θέλω να ρωτήσω:
1. Ο συντελεστής για αλλαγή χρήσης θα χρησιμοποιηθεί για το σύνολο της κατοικίας;
2. Αν όχι θα πρέπει αναλογικά να υπολογιστεί το υπόλοιπο της δόμησης για την κατοικία και να μπει με συντελεστή χρήσης το υπερβάλλον;
3. Και αν ναι θα χρησιμοποιήσω στο ΔΚ τους όρους δόμησης για τα Βιομηχανικά ή τις Επαγγελματικές αποθήκες; (τίτλος ΟΑ 1979 & 1989)

Τα ερωτήματά σας απαντώνται από την σχετική αναφορά της Εγκ. 2/31.5.2019 για την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής:*

Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής: Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ. 5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ, εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1689, 1708, 1866, 2119, 2143 και 2278.

2951. Πρόκειται για ακίνητο σε εντός σχεδίου περιοχή, με έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας το 1997. Το κτήριο φιλοξενεί δύο ανεξάρτητες και αυτοτελείς κατοικίες την Α και την Β (είναι «χωρισμένο στη μέση») και σύμφωνα με την άδεια αποτελείται από τα επίπεδα του υπογείου, του ισογείου, του Α΄ ορόφου και της στέγης. Όλες οι αυθαιρεσίες που περιγράφονται παρακάτω πραγματοποιήθηκαν κατά την ανέγερση της οικοδομής.
Με το Ν.3843/10 έγιναν δύο ξεχωριστές δηλώσεις, μία για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία (κατοικίες «Α» και «Β»), με τις οποίες τακτοποιήθηκε:
α) η μετατροπή του υπογείου (κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας) σε κατοικία
β) το κλείσιμο του η/χ της κατοικίας «Β» στον πρώτο όροφο
γ) μετατροπή του «μη βατού χώρου εντός της στέγης» (κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας) σε κατοικία. Ο χώρος εντός της στέγης κατά την ο.α. χαρακτηρίζεται ως «μη βατός-αποθηκευτικός χώρος, προσβάσιμος μέσω καταπακτής». Επίσης η στέγη σύμφωνα με την άδεια δεν καταλαμβάνει την συνολική επιφάνεια του κτηρίου αλλά ένα μεγάλο τμήμα της κάτοψης (ο Α΄ όροφος είχε ανοικτό υπαίθριο χώρο).
Σήμερα , προκειμένου να ρυθμιστούν αυθαιρεσίες που δεν έχουν ακόμη τακτοποιηθεί , διαπιστώθηκαν τα εξής:
-υπερύψωσή της (τακτοποιημένης με 3843/10) στέγης κατά 50 εκ.
- επέκταση του Α΄ ορόφου σε συνέχεια του ήδη κλεισμένου η/χ κλείνοντας τον ανοικτό υπαίθριο χώρο (κατοικία «Β»).
- προσθήκη (επέκταση της υφιστάμενης) στέγης άνωθεν του κλεισμένου η/χ και του κλεισμένου υπαίθριου χώρου.
- υπερύψωση της οροφής του υπογείου (τακτοποιημένου με 3843/10) κατά 0,40εκ. Σήμερα η οροφή του υπογείου βρίσκεται στη στάθμη +1,90μ.
Με βάση την διαμορφωμένη κατάσταση έχω τις εξής ερωτήσεις:
Α) Σχετικά με το υπόγειο. Το γεγονός ότι η οροφή του υπογείου βρίσκεται στο +1,90 δημιουργεί πρόβλημα στην περαιωμένη δήλωση ν. 3843/10;
Μπορεί να συμπεριληφθεί στην νέα δήλωση 4495 με την επιλογή της πληρωμής του παράβολου των 100 ευρώ;
Σε περίπτωση δήλωσης στο 4495 κάνοντας συμψηφισμό συνεχίζει να «θεωρείται» υπόγειο για τις ανάγκες της δήλωσης; Σύμφωνα με παλαιότερες απαντήσεις σας ο "χώρος του υπογείου" όπως είναι διαμορφωμένος σήμερα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως υπόγειο άρα θεωρείται όροφος, προσμετράται όλη η επιφάνεια του για τον υπολογισμό της κατηγορίας (4 ή 5), δεν λαμβάνει μειωτικό συντελεστή κτλ.
Β) Σχετικά με την στέγη. Δεδομένου ότι η νόμιμη στέγη έχει υπερυψωθεί περίπου 50 εκ. (εντός του μέγιστου επ. ύψους), και επιπλέον έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη στέγη άνωθεν του η/χ του Α΄ ορόφου που έκλεισε καθώς και άνωθεν αυθαίρετης επέκτασης του ορόφου. Είναι δυνατόν ο χώρος εντός της στέγης – στο σύνολο του - να θεωρηθεί σοφίτα; Άρα να έχει ευνοϊκότερη μεταχείριση ως προς τον έλεγχο (μη υπολογισμό για τον έλεγχο κατηγορίας, πρόστιμα κτλ.);

Ένα πρόσθετο ζήτημα είναι πως με τον 3843/10 κάθε ιδιοκτησία τακτοποίησε ότι της αναλογούσε από την στέγη («ως οικοδομή χωρισμένη στη μέση»), σήμερα ο χώρος κάτω από την στέγη, στο σύνολο του, εξυπηρετεί αποκλειστικά μια κατοικία, την «Β».
Το τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του ΝΟΚ αναφέρει για τις σοφίτες τα εξής:
«Η σοφίτα…[ ]. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη….».
Αν η υπό εξέταση αυθαίρετη κατάσταση μπορεί να θεωρηθεί ως σοφίτα δημιουργεί κάποιο πρόβλημα η παραπάνω απαίτηση;

Αρχικά, η γνώμη μας είναι να γίνει νέα δήλωση με συμψηφισμό του προστίμου ώστε να δηλωθούν σωστά οι όλες αυθαιρεσίες. Οι δηλώσεις του ν.3843/10 αφορούσαν χώρους εντός νόμιμου όγκου (δείτε Ε/Α 2482) κάτι το οποίο για εσάς δεν ισχύει. Μπορεί να γίνει και μία κοινή δήλωση.

Α) Δεν μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος χώρος και επομένως η επιφάνειά του θα πρέπει να προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 και προφανώς δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή.

Β) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η γνώμη μας είναι ότι η επέκταση του χώρου κάτω από τη στέγη, στην διπλανή όμορη ιδιοκτησία, καθιστά μη εφικτό τον χαρακτηρισμό του ως σοφίτας.

2952. Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, τις σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί της νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,».
Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»
Με βάση τα παραπάνω παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν με τον όρο «σε εντός σχεδίου περιοχές» θεωρούνται μόνο η περιοχές εντός σχεδίου πόλεων ή αντιθέτως θεωρούνται και οι περιοχές εντός οικισμών, είτε μέχρι 2000 κατοίκους (Π.Δ. της 24-4/3-5-1985 ΦΕΚ 181 Δ), είτε προ του 1923 (Π.Δ. της 2-3/13-3-1981 ΦΕΚ 138 Δ).

Σύμφωνα με την Εγκ. 2/31.5.2019,

- Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
- Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.

Αρά, θεωρούνται «εντός σχεδίου περιοχές» και τα ακίνητα που αναφέρονται στο ερώτημά σας.

2953. Η ερώτηση αφορά σε διώροφο κτήριο με Ισόγειο, Όροφο, Α και Β υπόγειο το οποίο σύμφωνα με την Ο.Α. είχε χρήση Καταστήματος στο Ισόγειο (κύρια χρήση) και Α Υπόγειο (βοηθητική χρήση - αποθήκες) ενωμένα με εσωτερική σκάλα, Γραφεία στον όροφο και Πάρκινγκ στο Β υπόγειο.
Από το 2006 όταν και ολοκληρώθηκε, έχει εγκατασταθεί στο χώρο του καταστήματος (Ισόγειο και Α υπόγειο) Τράπεζα. Το εμβαδόν του Ισογείου είναι περίπου 200 τ.μ., άρα ως προς τη χρήση είναι Χώρος Συνάθροισης Κοινού (τράπεζα > 70 τ.μ.). Η χρήση επιτρέπεται από τις χρήσεις γης στο συγκεκριμένο οικόπεδο.
Μετά από την αυτοψία διαπιστώνω:
1) Νόμιμο περίγραμμα και θέση κτηρίου (<2% σε διαστάσεις κτίστη)
2) Αλλαγή χρήσης σε τμήμα του Α υπογείου (περίπου 90 τ.μ.) της τράπεζας, από βοηθητική σε κύρια και ταυτοχρόνως ξεμπάζωμα οπότε υπάρχει πρόσβαση από τον π.χ. στην πρόσοψη.
3) Αλλαγή χρήσης εντός νομίμου περιγράμματος στο Ισόγειο από κύρια (κατάστημα) σε κύρια (συνάθροιση κοινού).
4) Πατάρι (94 τ.μ.) με μεταλλικό φορέα στο χώρο του ισογείου το οποίο είναι από κατασκευής κτηρίου και ενώνεται λειτουργικά με το Ισόγειο με εσωτερική σκάλα.
Οι απορίες μου είναι οι εξής:
α) Η αλλαγή χρήσης από Κατάστημα σε συνάθροιση κοινού δεν συνιστά αλλαγή σπουδαιότητας κτιρίου με τον αντισεισμικό, δηλαδή οι τράπεζες ακόμα και αν είναι > 70 τ.μ. είναι επίσης Σ2. Είναι αυτό σωστό ή κατά τη γνώμη σας εμπίπτει στην κατηγορία Σ3; Γιατί στην περιγραφή των Σ2, Σ3 δεν είναι σαφές, απλώς στη Σ2 αναφέρει μεταξύ άλλων "...Τράπεζες..."
β) Το πατάρι και το τμήμα Α υπογείου με κύρια χρήση είναι στην πραγματικότητα χώροι γραφείων και μικρή κουζίνα για τους εργαζόμενους και δεν χρησιμοποιούνται από το κοινό, δηλαδή τα ταμεία και τα γραφεία υποδοχής πελατών είναι όλα στο Ισόγειο. Είναι σωστό να χαρακτηρίζονται ως χρήση γραφείων (όχι συνάθροιση κοινού) ή επειδή ενώνονται με εσωτερική σκάλες η χρήση του Ισογείου συμπαρασύρει και αυτά τα τμήματα;
γ) Θεωρώ ότι το Α υπόγειο καθώς εξακολουθεί να είναι υπόγεια στάθμη εμπίπτει στις εξαιρέσεις από την υποχρέωση Μ.Σ.Ε. (τοιχία μπετόν στο 75% περιμέτρου), παρά το ότι υπάρχει και 2ο υπόγειο, σωστά;
δ) Θα πρέπει να γίνει στατικός έλεγχος και για το Ισόγειο όπου η αλλαγή χρήσης σε "συνάθροιση κοινού" δεν δηλώνεται με ΥΔ σε τ.μ. αλλά με αναλυτικό, επειδή ο μέγιστος πληθυσμός είναι μεγαλύτερος από τη χρήση της άδειας, άρα και το υποτιθέμενο κινητό φορτίο;

Α) Η κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, περιλαμβάνει:

«*Συνήθη κτίρια, όπως κατοικίες και γραφεία, βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτίρια, ξενοδοχεία (τα οποία δεν περιλαμβάνουν χώρους συνεδρίων), ξενώνες, οικοτροφεία, χώροι εκθέσεων, χώροι εστιάσεως και ψυχαγωγίας (ζαχαροπλαστεία, καφενεία, μπόουλινγκ, μπιλιάρδου, ηλεκτρονικών παιχνιδιών, εστιατόρια, μπαρ, κλπ),* ***τράπεζες****, ιατρεία, αγορές, υπεραγορές, εμπορικά κέντρα, καταστήματα, φαρμακεία, κουρεία, κομμωτήρια, ινστιτούτα γυμναστικής, βιβλιοθήκες, εργοστάσια, συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, βαφεία, ξυλουργεία, εργαστήρια ερευνών, παρασκευαστήρια τροφίμων, καθαριστήρια, κέντρα μηχανογράφησης, αποθήκες, κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, ανεμογεννήτριες, γραφεία δημοσίων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία Σ4, κλπ*» (ΦΕΚ- 270/Β/16-03-2010)

Οι τράπεζες εμπίπτουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

Β) Η γνώμη μας είναι ότι μπορούν να χαρακτηριστούν με την πραγματική τους χρήση, δηλαδή ως γραφεία.

Γ και Δ) Η πιο λογική προσέγγιση είναι να εξεταστεί εάν επέρχεται αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% (περ. ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018) για το εάν απαιτείται ή όχι ΜΣΕ.

Το ότι μια αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν μας απαλλάσσει από τυχόν έλεγχο για ΜΣΕ.

2954. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσω για την αναθεώρηση μιας οικοδομικής άδειας.
Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχει εκδοθεί Οικ. άδεια το 2023, και τώρα θα γίνουν ορισμένες αλλαγές που επηρεάζουν τις Στατικές και τις Η-Μ μελέτες, αλλά όχι τα πολεοδομικά μεγέθη, επομένως θα χρειαστεί να πάει για αναθεώρηση. Επιπλέον, αλλάζει το Διάγραμμα Κάλυψης ως προς το διάγραμμα εκσκαφών και τα σκαριφήματα των εμβαδομετρήσεων. Έχει γίνει αίτηση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, και τώρα σαν συνέχεια, δεν γνωρίζω αν πρέπει να συνεχίσω με Προέγκριση Αναθεώρησης ή με Αναθεώρηση ΧΩΡΙΣ μεταβολή κάλυψης/δόμησης/όγκου κατευθείαν. Στο ΝΟΚ δεν αναφέρεται ξεκάθαρα υπό ποιες προϋποθέσεις επιλέγουμε το ένα ή το άλλο.
Ή μήπως εν τέλει χρειάζεται να γίνει ενημέρωση φακέλου εφόσον επηρεάζονται μόνο οι συγκεκριμένες μελέτες και όχι η κάλυψη/δόμηση/όγκος;

Λόγω του αιτήματος για γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση χωρίς μεταβολή κάλυψης / δόμησης / όγκου. Επειδή όμως αλλάζουν τα σκαριφήματα των εμβαδομετρήσεων θα πρέπει να ανέβει και καινούργιο διάγραμμα δόμησης.

2955. Παρακαλώ για την γνώμη σας σχετικά με το παρακάτω θέμα:
Α) Σε διώροφη κατοικία κτισμένη σε οικόπεδο εντός οικισμού με απόφαση Νομάρχη, χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, κατασκευάστηκε περίφραξη - ανηλημματικά τοιχεία σε περίγραμμα που δεν συμπίπτει με αυτό του τοπογραφικού διαγράμματος της υπάρχουσας άδειας. Τμήμα της περίφραξης βρίσκεται εκτός των ορίων του οικοπέδου ενώ άλλο τμήμα της βρίσκεται στο εσωτερικό του οικοπέδου.
Το τμήμα που βρίσκεται στο εσωτερικού του οικοπέδου θα ενταχθεί στο νόμο 4495/17 σαν λοιπή παράβαση με σύνταξη προϋπολογισμού.
Το τμήμα που βρίσκεται εκτός των ορίων του οικοπέδου πως μπορεί να αντιμετωπισθεί;
Β) Στο ίδιο οικόπεδο του οποίου το έδαφος παρουσιάζει μεγάλη κλίση, η στάθμη του κτίσματος βρίσκεται χαμηλότερα κατά 1,40μ από την προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια. Ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει επίσης υποβάθμιση έως 1,40μ σε σχέση με προβλεπόμενη από την άδεια. Προφανώς δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους της οικοδομής, αλλά η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου θα ενταχθεί στο νόμο 4495/17 σαν λοιπή παράβαση, με σύνταξη προϋπολογισμού;

Α) Δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του.

Β) Ναι

2956. Παραθέτω στοιχεία για οικοδομή εντός οικισμού.
Ο.Α. ΑΔΕΙΑ ΣΕΙΣΜΟΠΛΗΚΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 1981
ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΟΥΣ 1982
ΕΜΒΑΔΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ
- Ι1 ΙΣΟΓΕΙΟ-ΑΠΟΘΗΚΗ 15,59τ.μ. 172, /1000
- Ι2 ΙΣΟΓΕΙΟ-ΑΠΟΘΗΚΗ 15,59τ.μ. 126,108 /1000
- Ι3 ΟΡΟΦΟΣ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ 31,18τ.μ. 601,592 /1000
- Ι4 ΥΨΟΥΝ 100 /1000
ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ:
- ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ & ΟΡΟΦΟΥ (ΥΨΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ: ισόγειο 2,50μ. όροφος 2,80μ. ΣΥΝΟΛΟ: 5,30μ. / ΥΨΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ: ισόγειο 2,30μ. όροφος 2,62μ. ΣΥΝΟΛΟ: 4,92μ.)
- ΑΛΛΑΓΗ ΣΧΗΜΑΤΟΣ & ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΥΞΗΣΗ <5%)
- ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΩΝ
- ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΝΤΙ ΓΙΑ Ι1 ΚΑΙ Ι2)
- ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ

Έχω διαφορές μεταξύ σύστασης και αποτύπωσης σημερινής πραγματικής κατάστασης, που φαίνεται ότι προκύπτουν λόγω μη ορθής αποτύπωσης τότε το έτος 1982. Δεν υπάρχουν προσθήκες χώρων αλλά αυθαιρεσίες όπως περιγράφονται παραπάνω. Πώς τις αντιμετωπίζω; Είναι σωστή η προσέγγιση το κτίριο να ενταχθεί στον νόμο 4495 ως κατηγορία 2 με παλαιότητα προ 1982 που είναι το έτος της σύστασης; Θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για το ισόγειο η παλαιότητα προ 1955 που αποδεικνύεται από την κατασκευή φέρουσας λιθοδομής παρά το γεγονός ότι αποτυπώθηκε με αποκλίσεις το έτος 1982;

Ο έλεγχος για τυχόν αυθαιρεσίες γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι με αυτά της σύστασης.

2957. Έχω οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου στο οποίο υπάρχει και πρασιά.
Μέσα στο οικόπεδο υπάρχουν.
(Α) Ισόγεια οικοδομή που κατασκευάστηκε το 1960 με οικοδομική άδεια και υφίσταται νόμιμα
(Β) Τμήμα ισόγειας οικοδομής που κατασκευάστηκε το 1980 χωρίς άδεια και το τακτοποιώ στην κατηγορία (2)
(Γ) Ισόγειο στέγαστρο που κατασκευάστηκε το 1985 χωρίς άδεια και καταλαμβάνει ολόκληρο το πλάτος της πρασιάς και το τακτοποιώ με αναλυτικό προϋπολογισμό σαν μία πολεοδομική παράβαση.
ΤΟ ΕΡΏΤΗΜΑ ΕΙΝΑΙ.
Θα βάλω συντελεστή πρασιάς για το στέγαστρο ή όχι, διότι αν βάλω συντελεστή πρασιάς, που στην περίπτωσή μου είναι > 20%, τότε η κατηγορία του αυθαίρετου στεγάστρου γίνεται (5) που σήμερα απαγορεύεται.

Δείτε την Ε/Α 2860.

2958. Παρακαλώ για την βοήθεια και την απάντησή σας στο παρακάτω ερώτημα που αφορά υπαγωγή αυθαιρέτου στο Ν. 4495/2017 όπως ισχύει, προκειμένου στην συνέχεια να είναι δυνατή η μεταβίβασή του.
Πρόκειται για ακίνητο σε οικισμό προ 23. Υπάρχει καθορισμός ορίου με Απόφαση Νομάρχη μόνον για το συνεκτικό τμήμα του οικισμού ενώ για το υπόλοιπο τμήμα στο οποίο βρίσκεται το συγκεκριμένο ακίνητο, έχει συνταχθεί από το Γραφείο Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης το 1970 μια Τεχνική Έκθεση με ιδιοκτησίες που περιγράφουν ένα « όριο». Με βάση την Τεχνική αυτή Έκθεση έχει δημιουργηθεί ένα σκαρίφημα ορίου που έχει από το 2010 αποδοθεί σε ΕΓΣΑ από την ΥΔΟΜ και εφαρμόζεται πλέον απαρέγκλιτα ως «όριο» κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της ΥΔΟΜ και το οποίο σκαρίφημα αποτυπώνεται και στο υπό έγκριση ΓΠΣ. Με βάση αυτά το ακίνητο ενδιαφέροντός μας βρίσκεται πλέον εκτός «ορίου» του οικισμού.
Για το ακίνητο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1980 με καθεστώς εντός ορίου, δηλαδή πριν την έκδοση του Π.Δ. της 2-3-1981 Φεκ 138Δ/1981, ενώ στην συνέχεια έχουν γίνει και συστάσεις οριζόντιων ιδιοκτησιών.
Επισημαίνεται επίσης ότι το ακίνητο προέρχεται από κατάτμηση ενός οικοπέδου με καθεστώς εντός ορίου σε δύο άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα πριν το 1970 και φυσικά πριν την έκδοση της οικοδομικής του άδειας.
Το ακίνητο θα ρυθμιστεί με μια ενιαία δήλωση για όλες τις ιδιοκτησίες και στην συνέχεια θα μεταβιβαστούν όλες. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ:
1. Με βάση τα παραπάνω η ρύθμιση του παραπάνω ακινήτου θα γίνει ως εντός ορίου, εκτός ορίου, με οικοδομική άδεια, χωρίς οικοδομική άδεια; Εννοείται ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί.
2. Πώς μπορεί να γίνει μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου με δεδομένο ότι έχει Ο.Α. εντός ορίου αλλά θεωρείται σήμερα από την αρμόδια ΥΔΟΜ εκτός ορίου με βάση ένα σκαρίφημα ορίου;
3. Υπάρχει πρόβλημα με την κατάτμηση που έχει γίνει πολύ πριν την έκδοση της Ο.Α. αλλά και τις συστάσεις που έχουν γίνει μετά την έκδοση της Ο.Α.;

1) Η γνώμη μας είναι ότι επειδή σήμερα η ΥΔΟΜ θεωρεί το ακίνητο εκτός ορίων οικισμού, στη δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών θα επιλεγεί «εκτός σχεδίου». Ότι καλύπτεται όμως από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Διότι μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Άρα, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ κατά τη γνώμη μας.

2 – 3) Τα ερωτήματα αυτά είναι νομικής φύσεως και καλύτερα να απαντηθούν από κάποιον δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

2959. Σε διαμέρισμα στον τελευταίο όροφο τριώροφης πολυκατοικίας και μέσα στον όγκο της στέγης έχει κατασκευαστεί πατάρι το οποίο έχει προσπέλαση από το εν λόγω διαμέρισμα και δηλώθηκε καταρχήν στο Ν. 3843/10. Μετά από έλεγχο που έγινε διαπιστώθηκε ότι μικρό τμήμα του (το οποίο δεν αποτυπώνεται στο σχέδιο που έχει υποβληθεί για την δήλωση του Ν. 3843/10) βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του εν λόγω διαμερίσματος, έχει "μπει" πάνω από το διπλανό διαμέρισμα και έχει καταλάβει κοινόχρηστο χώρο στον όγκο της στέγης.
Η ερώτηση είναι αν για την προέκταση αυτή του παταριού και εφόσον αποδειχθεί ότι είχε γίνει εκ κατασκευής:
1. Αν υπάγεται στην περίπτωση του εδαφίου (α) της παρ. 5 του αρθ. 98 και μπορεί να ενταχθεί στο νόμο και
2. Αν Ναι και επειδή το τμήμα αυτό είναι εκτός του περιγράμματος του υποκείμενου διαμερίσματος για τον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθεί ως Βοηθητικός Χώρος ή ως Χώρος Κυρίας Χρήσης με ΥΔ.

Έτσι πως περιγράφεται ο χώρος στο ερώτημά σας, μάλλον για σοφίτα πρόκειται και όχι για πατάρι.

1. Εφόσον υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής μπορεί να γίνει υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

2. Μάλλον εννοείται εάν θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30 ή όχι.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η γνώμη μας είναι ότι η επέκταση του χώρου κάτω από τη στέγη, στην διπλανή όμορφη ιδιοκτησία, καθιστά μη εφικτό τον χαρακτηρισμό του ως σοφίτας. Άρα, δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

2960. Θα ήθελα να υποβάλλω την εξής ερώτηση:
Αποθήκη υπογείου εμβαδού 45 μ2 (σε τετραώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια) μετατρέπεται σε διαμέρισμα.
Το 2013 υπάγεται στο Ν. 4014/2011 και το 2016 πραγματοποιείται οριστική υπαγωγή στο Ν. 4178/2013.
Το 2023 συμπληρώνεται ταυτότητα κτιρίου και εκδίδεται πιστοποιητικό πληρότητας για διενέργεια δικαιοπραξίας.
Το ερώτημα λοιπόν είναι :
Με την συμπλήρωση της ταυτότητας εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης;
Με την συμπλήρωση της ταυτότητας υπάρχουν κυρώσεις μετά από 30 χρόνια;
Η κατηγορία 4 ανέφερε αναστολή κυρώσεων για 30 χρόνια με την καταβολή του παραβόλου και του προστίμου.

Η παρ. 1γ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.*

Από αυτές:
αα) ...
ββ) ...
γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση,
…»

2961. Κατάστημα που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει ενταχθεί στο σύνολό του στις διατάξεις του ν.1337/1983 (ήταν εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο). Το συγκεκριμένο κατάστημα το ελέγχω προκειμένου να εκδώσω Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου. Για το συγκεκριμένο κατάστημα έχει εξοφληθεί το σύνολο του προστίμου που του αναλογούσε. Κατά την προσκομισθείσα απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση και η οποία εκδόθηκε το 1988, σ' αυτήν αναφέρεται ό,τι: «*Εγκρίνουμε μετά τη σύμφωνη γνώμη της επιτροπής του άρθρου 16 παρ. 3 του ν.1337/1983 την .... εξαίρεση από την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής*». Η απόφαση λοιπόν δεν αναφέρει τη φάση (Α ή Β ή Γ) ή προσωρινή ή οριστική.

1) Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση αφού δεν γνωρίζω τη φάση εξαίρεσης από την κατεδάφιση;

2) Επίσης σαν στοιχείο παλαιότητας της αυθαιρεσίας μπορώ να δεχτώ την παλαιότητα που είχε δηλώσει ο τότε μηχανικός ό,τι το έτος κατασκευής του καταστήματος ήταν το 1980;

3) Το κατάστημα εντός της επιφάνειας που είχε ρυθμιστεί με το Ν.1337/83 διαθέτει μια κλίμακα καθόδου στον υπόγειο χώρο, μικρό χώρο κουζίνας (με νεροχύτη) και 2 wc, αλλά όμως η κλίμακα καθόδου, το κουζινάκι και τα wc δεν αποτυπώνονται στην κάτοψη του καταστήματος κατά τη ρύθμιση του Ν.1337/83, πως αντιμετωπίζονται και πως αποδεικνύω την παλαιότητά τους;

4) Τέλος, αν υπάρχουν αποκλίσεις στις περιμετρικές διαστάσεις πλέον του 2% που ξεφεύγουν από τη δηλούμενη επιφάνεια στη ρύθμιση του Ν.1337/83 τι πρέπει να κάνω;

1) Για να διαπιστώσετε εάν όντως έχει ολοκληρωθεί η Γ φάση (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση), θα πρέπει να κάνετε μια έρευνα στην αρμόδια ΥΔΟΜ, να ελέγξετε το βιβλίο καταχωρήσεων και να αναζητήσετε τον αντίστοιχο φάκελο. Από αυτά που αναφέρετε στο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι έχει ολοκληρωθεί η Γ Φάση καθώς σας έχει προσκομισθεί απόφαση νομάρχη για εξαίρεση από την κατεδάφιση που αντιστοιχεί στην Γ φάση του ν. 1337/1983. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2211)

2, 3 και 4) Λόγω του ότι υπάρχουν αποκλίσεις στις περιμετρικές διαστάσεις πλέον του 2%, η γνώμη μας είναι να γίνει νέα δήλωση ένταξης στο ν.4495/2017. Προσοχή όμως, στην περίπτωση που διαπιστώσετε από την έρευνά σας ότι δεν υφίσταται Γ Φάση του ν.1337/1983, εάν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983, η δήλωση δεν θα μπορέσει να υποβληθεί διότι εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.

Ως προς την απόδειξη της παλαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/2017, θα πρέπει να υποβληθεί σχετική αεροφωτογραφία. Η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι δύναται να υποβληθεί και άλλο δημόσιο έγγραφο.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1749, 2070 και 2269.

2962. Θα ήθελα να υποβάλλω την εξής ερώτηση:

Αν υπάρχει η δυνατότητα ή μη της παρακάτω υπαγωγής στο ν.4495/2017 και αφορά:

- ακίνητο το οποίο είναι κατασκευασμένο δίχως κάποια οικοδομική άδεια

- σε εκτός σχεδίου περιοχή, στις Αχαρνές Αττικής

- σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο,

- υφίσταται προ τις 31/12/1982 (κατ.2) όπου αποδεικνύεται από αεροφωτογραφία του 1981

- προ του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α), όπου αποδεικνύεται από αεροφωτογραφία του 1976

- βρίσκεται εντός ζώνης «Α» προστασίας Κηφισού (ΦΕΚ 632Δ/1994), η οποία αφορά σε ζώνη απολύτου προστασίας

Τονίζω ότι το ακίνητο βιοτεχνικής χρήσης έχει ανεγερθεί πριν την δημοσίευση των παραπάνω ΦΕΚ. Δηλαδή προ του χαρακτηρισμού της περιοχής σαν "Ζώνη Α Προστασίας Κηφισού " και των απαγορεύσεών της. Τέλος, συμπληρώνω ότι ο Κηφισός προφανώς πρόκειται για μεγάλο ρέμα, μη οριοθετημένος στο μεγαλύτερό του τμήμα. Σχετικά με τις απαγορεύσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017 παρ. ιγ περ. γ, όπως τροποποιήθηκε με τον ν.4062/2019, μεγάλο μέρος του κτίσματος βρίσκεται εντός της απόστασης των 50μ. από την κοίτη.

Υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στον ν.4495/2017;

Πρόκειται για ένα ειδικό ερώτημα και όχι για ένα γενικής φύσεως που συνήθως δίνουμε απάντηση μέσα από αυτήν την διαδικασία. Παρόλα αυτά θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε μερικά στοιχεία με βάση τα όσα μας αναφέρετε στο ερώτημά σας, εάν και καλύτερη εικόνα για τις ισχύουσες διατάξεις στην περιοχή έχετε εσείς,.

Λόγω της Κατηγορίας 2, δεν δημιουργούν αδυναμία υπαγωγής:

- ότι το ακίνητο είναι χωρίς οικοδομική άδεια,
- ότι είναι εκτός σχεδίου και
- ότι είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-632/Δ/27-06-1994 «*Καθορισμός ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισσού και των παραχειμάρρων*», το ακίνητο εμπίπτει στην Περιοχή Α, στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017, απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«*ιγ) ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8^α του ν.3937/2011 (Α60)* ***ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160)****, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60),* ***αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης****.*

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. *Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.*

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής *:*

α) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

β) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,

γ) ***στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.****»*

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης*».

Με βάση τα παραπάνω και τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι η υπαγωγή είναι δυνατή μόνο εάν υπάρχει οριοθέτηση στην συγκεκριμένη περιοχή και το κτίσμα βρίσκεται έξω από τις οριογραμμές του ρέματος.

2963. Σχετικά με την απάντηση Νο 2960 θα ήθελα να ρωτήσω:
Εκτός από την κατεδάφιση -που όπως μου απαντήσατε εξαιρείται οριστικά- μπορούν να υπάρχουν άλλες κυρώσεις μετά από 30 χρόνια; Και τι είδους;
Η κατηγορία 4 ανέφερε αναστολή κυρώσεων για 30 χρόνια με την καταβολή παραβόλου και προστίμου. Η μόνη κύρωση για αυθαίρετα είναι η κατεδάφιση; Μετά τα 30 χρόνια τι γίνεται;

Η αποθήκη εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και πλέον θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενη. Αυτό προβλέπει πλέον ο ν.4495/2017 για τις δηλώσεις του ν.4178/2013 που εμπίπτουν στην Κατηγορία 4.

2964. Θα ήθελα την άποψη σας για μία ρύθμιση του ν.4495 που ήρθε στο γραφείο μου λόγω θανάτου του συναδέλφου που την είχε αναλάβει. Πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια με την δική του υπαγωγή το καθένα, του ίδιου ιδιοκτήτη στο ίδιο οικόπεδο. Είναι και τα δύο σε υπαγωγή με δόσεις, το ένα τις έχει πληρώσει όλες και το άλλο έχει ακόμα ένα υπόλοιπο περίπου στα 1000 ευρώ.
Η ερώτηση μου είναι αν μπορώ να συνεχίσω με τις χωριστές υπαγωγές ή θα υπάρχει πρόβλημα;
Αν πρέπει να κρατηθεί η μία υπαγωγή και να προστεθεί σε αυτή το δεύτερο κτίσμα, τι γίνεται με τις πληρωμές προστίμων που έχουν ήδη γίνει και το επιπλέον πρόστιμο; Μπορεί να γίνει συμψηφισμός;

Όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ότι το πρόστιμο υπολογίζεται σωστά βάσει των διατάξεων του ν.4495/2017.

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης, αναφέρει ότι:
«*Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017.* ***Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.***

Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.»

Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ μήπως και μπορέσουν να σας δώσουν λύση στο πρόβλημα με πιθανή μεταφορά των πληρωμών της μίας δήλωσης στην άλλη.

Στην έσχατη περίπτωση, εάν δεν δύναται να γίνει μεταφορά πληρωμών, υπολογίστε τους συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 με τον σωστό τρόπο (δηλαδή ως μία ιδιοκτησία) και βεβαιωθείτε ότι έχουν επιλεγεί σε κάθε φύλλο καταγραφής των δύο δηλώσεων, ώστε να προκύψει το ίδιο πρόστιμο όπως εάν είχε υποβληθεί μία δήλωση.

2965. Με οικοδομική άδεια ανεγείρεται το 1957 ισόγειο διαμέρισμα που σύμφωνα με την κάτοψη της άδειας θα έχει εμβαδόν 50μ2 (7,70x6,50). Στη πραγματικότητα κατασκευάζεται διαμέρισμα 70μ2. Το 1960 εκδίδεται οικοδομική άδεια για προσθήκη Α ορόφου. Στις κατόψεις που συνοδεύουν την νέα άδεια αποτυπώνεται και το ισόγειο διαμέρισμα στις πραγματικές του διαστάσεις με το πραγματικό του εμβαδόν.
Ερώτηση: Το ισόγειο διαμέρισμα θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ή πρέπει να υπαχθεί σε νόμο περί αυθαιρέτων; Σε κανένα σχέδιο της άδειας δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

2966. Σε περίπτωση οικοπέδου εντός οικισμού <2000 κατοίκων, έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 2009 για επισκευή ισόγειων κτισμάτων προ 83, αντικατάσταση στέγης και προσθήκη πέργκολας, με παραχώρηση σε κοινή χρήση ζώνης σε επαφή με την κοινοτική οδό, σύμφωνα με το ΦΕΚ 293Δ/1989. Ο πελάτης μου ενδιαφέρεται να αγοράσει το οικόπεδο και να προχωρήσουμε σε έκδοση αδείας προσθήκης κατ' επέκταση και υπάρχουν τα παρακάτω θέματα:
1. κατά την αποτύπωση παρατηρήθηκαν μικροδιαφορές στα περιγράμματα > 2% και επίσης στη θέση των κτισμάτων. Μπορεί να ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν.4495/17, παρόλο που η άδεια αφορούσε επισκευές και όχι νέα κτίσματα; (δεν υπάρχει προγενέστερη άδεια)
2. η μάντρα του οικοπέδου έχει καταπατήσει τμηματικά τη ζώνη της παραχώρησης, σε σημείο που εντός του οικοπέδου υπάρχει πηγάδι και δεν μπορούσε να υλοποιηθεί αλλιώς, χωρίς να γκρεμιστεί το πηγάδι και σε άλλο σημείο που βάσει του σημερινού εξαρτημένου τοπογραφικού δεν απαιτείται, καθώς η οδός έχει πλάτος > 4,00μ. Επίσης η παραχώρηση είχε υπολογιστεί έτσι ώστε να δημιουργείται δρόμος 4,00μ. και όχι όπως το περιγράφει το ΦΕΚ, δηλαδή «*λωρίδα οικοπέδου τόση ώστε από το πρόσωπο του εναπομείναντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του δρόμου >= 2,00μ.*» επίσης το παραπάνω ΦΕΚ εξαιρεί τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές, με το πηγάδι ισχύει κάτι αντίστοιχο; Θα μπορούσαμε να επαναλάβουμε / αντικαταστήσουμε την συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης με νέα, βάσει του επικαιροποιημένου νέου τοπογραφικού διαγράμματος και να κοινοποιηθεί στον οικείο ΟΤΑ;

1) Εφόσον από την έρευνά σας προκύπτει ότι όντως τα κτίσματα είναι αυθαίρετα, μπορεί να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 ως Κατηγορία 2 και μόνο για όσες αυθαίρετες κατασκευές είναι προ του 83 διότι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ. Επειδή η Κατηγορία 5 δεν δύναται να επιλεγεί, όσες αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά το 83 θα πρέπει να νομιμοποιηθούν (εφόσον δύναται) ή να κατεδαφιστούν.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει κτίσμα προ του 55 διότι θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και τότε στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετη κατασκευής που βρίσκεται σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Σύμφωνα με την παρ. 58 του άρθρου 2 του ΝΟΚ «*Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.»*

2) Καλό είναι το συγκεκριμένο ερώτημα να το συζητήσετε με την αρμόδια ΥΔΟΜ. Αυτοί θα ελέγξουν το τοπογραφικό της άδειας και θα κρίνουν εάν δύναται να εκδοθεί άδεια προσθήκης.

2967. Σε οικόπεδο επιφάνειας 3000 τ.μ. εκδίδεται το 1983 οικοδομική άδεια για ισόγεια κατοικία. Το 1998 γίνεται κατάτμηση του οικοπέδου. Το τμήμα με την κατοικία έχει πλέον επιφάνεια 500 τμ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και μπορεί να «φέρει το κτίσμα».
Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές.
Σύμφωνα με το παράρτημα Α του Ν. 4495/2017 θα πρέπει να υπολογιστούν χωρίς οικοδομική άδεια άρα εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.
Το ακίνητο δεν ανήκει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 128 του Ν.4759/2020 για να δικαιολογείται η κατηγορία 5 και δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Υπάρχει η δυνατότητα να γίνει ενημέρωση της άδειας ως προς το τοπογραφικό και μετά να τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 4;

Δυστυχώς με ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

2968. Έχω αυθαίρετη κατασκευή της οποίας το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό.
Μπαίνουν οι συντελεστές ύψους – κάλυψης - πλάγιας απόστασης και πρασιάς ή δεν μπαίνουν;

Δεν μπαίνουν.

2969. Το 1976 ανεγέρθηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή. Το 1989 η περιοχή μπήκε στο σχέδιο πόλης. Το 2005 έγινε πράξη εφαρμογής και η οικοδομή ρυμοτομείται σε μια πλευρά κατά 0,50μ ενώ υπάρχει εξώστης σε ύψος 3,15μ από τον δρόμο αλλά εξέχει του κρασπεδόρειθρου.
Καλούμαι να τακτοποιήσω μια οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής.
Θεωρώ ότι
α) μπορεί να γίνει υπαγωγή του διαμερίσματος της οικοδομής (συμπεριλαμβάνοντας και το ρυμοτομούμενο τμήμα) στην κατηγορία 2 προ 1983 εφόσον δεν υπάρχει απαλλοτρίωση και αποζημίωση (εξαίρεση άρθρου 89) και
β) ο εξώστης τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό εφόσον η κατηγορία 3 αναφέρεται σε κτίρια με ΟΑ με ποσοστό εξωστών μετά τον ΓΟΚ 1985.
γ) δεν δίνεται βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση λόγω της ρυμοτόμησης.
Παρακαλώ την άποψή σας.

Α) Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Β) Εφόσον εξέχει του κρασπεδόρειθρου δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

Γ) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το άρθρο. Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί βεβαίωση.

2970. Υφίσταται μια παλιά ισόγεια κατοικία χτισμένη 1950-1960.
Σύμφωνα με το ισχύων ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης με κυρωμένη πράξη εφαρμογής από το 2003 το κτίσμα βρίσκεται εντός του προκηπίου και ένα τμήμα του ρυμοτομείται.
Δεν έχει γίνει διάνοιξη οδού και απαλλοτρίωση.
Σήμερα ο τοπογράφος δείχνει την αρχική και τελική ιδιοκτησία όπως είναι στην πράξη εφαρμογής, πατώντας και στην υφιστάμενη κατάσταση, η οποία τελική ιδιοκτησία είναι εξ' ολοκλήρου στο προκήπιο.
Προκειμένω ο συμβολαιογράφος να κάνει αποδοχή κληρονομιάς σε συνεννόηση και με τον τοπογράφο θεωρούν ότι μπορεί να γίνει τακτοποίηση και η αποδοχή να γίνει επί της τελικής ιδιοκτησίας.
Το κτηματολόγιο είναι οριστικό και αποδίδει την τελική ιδιοκτησία.
Έχω αμφιβολίες επί της διαδικασίας δεδομένο ότι υπάρχει ένα κυρωμένο Χ οικόπεδο με ένα κτίσμα που είναι εντός προκηπίου και ρυμοτομείται.
Θεωρείται ότι μπορεί να υπαχθεί ολόκληρο το κτίσμα στον 4495 είτε ως προ 1955 είτε ως προ 1975 ανάλογα με τα αποδεικτικά που θα βρεθούν.
Αν μπορεί να υπαχθεί πως θα γίνει μετέπειτα η αποδοχή κληρονομιάς με την τελική ιδιοκτησία και το κτίσμα να ρυμοτομείται;
Αν πάλι προηγηθεί η αποδοχή επί της υφιστάμενης και τελικής ιδιοκτησίας θεωρώ ότι δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή του ρυμοτομούμενου τμήματος εφόσον θα είναι εκτός τελικής ιδιοκτησίας.

Αρχικά, για την αποδοχή κληρονομιάς δεν απαιτείται να γίνει τακτοποίηση.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Επίσης, έχουμε αναφέρει ότι το ζήτημα της βεβαίωσης σε αντίστοιχες περιπτώσεις θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το άρθρο).

2971. Υφίσταται εξολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή η οποία ανεγέρθηκε προ 1983.
Το πίσω μέρος είναι κατοικίες, ισόγειο και όροφος, και το μπροστά μέρος είναι κατάστημα.
Βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης και το κατάστημα μπροστά ρυμοτομείται κατά το ήμισυ. Δεν έχει γίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση.
Το 2013 άλλος συνάδελφος έκανε μια υπαγωγή της ισογείου κατοικίας και άλλη υπαγωγή το διαμέρισμα ορόφου. Δεν τακτοποιήθηκε το κατάστημα.
Κατά την γνώμη μου είναι λανθασμένη αντιμετώπιση καθώς δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Ένα βασικό πρόβλημα είναι το κτηματολόγιο που είναι οριστικό καθώς το πίσω μέρος έχει Α ΚΑΕΚ (λανθασμένα αποδόθηκε σε άλλον όμορο ιδιοκτήτη) και το μπροστά μέρος έχει Β ΚΑΕΚ, είναι διαφορετικό γιατί έγινε λανθασμένη καταχώρηση.
Σήμερα, εκτός της αναγνώρισης τους επί του δικαιώματος στο Α ΚΑΕΚ, θέλουν να συνενώσουν τα Α+Β ΚΑΕΚ και να μεταβιβάσουν τα αδέλφια μεταξύ τους και απαιτείται τοπογραφικό και διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.
Μεταξύ άλλων προβλημάτων προκύπτουν τα ερωτήματα:
1) Πρέπει να διορθωθεί η υπαγωγή 4178 – θεωρώ ότι είτε πρέπει να ενταχθούν όλα σε μια από τις υπάρχουσες δηλώσεις οπότε θα χαθεί ότι έχει πληρωθεί στην μια δήλωση είτε να ενταχθεί το κατάστημα στην δήλωση του ισογείου.
2) Η τακτοποίηση θα γίνει επί της αρχικής ιδιοκτησίας εφόσον αυτήν υφίσταται σήμερα συμπεριλαμβάνοντας και το ρυμοτομούμενο τμήμα του καταστήματος.
3) Μπορεί να προηγηθεί η συνένωση ΚΑΕΚ με συμβολαιογραφική πράξη χωρίς απόδοση του ρυμοτομούμενου τμήματος διότι εάν παραχωρηθεί τότε δεν μπορεί να ενταχθεί προς τακτοποίηση;
4) Ίσως είναι προτιμότερο να μην γίνει συνένωση των ΚΑΕΚ και να προχωρήσουμε σε τακτοποίηση με 2 δηλώσεις που θα διορθωθούν βάσει των 2 ΚΑΕΚ.
5) Αν ξεπεραστούν τα παραπάνω θεωρώ ότι δεν εκδίδεται βεβαίωση νομιμότητας με ταυτότητα κτιρίου για μεταβίβαση με το ρυμοτομούμενο τμήμα.
Παρακαλώ την άποψη σας.

1) Δείτε την Ε/Α 2964

2) Η τακτοποίηση θα γίνει επί της πραγματικής ιδιοκτησίας όπως αυτή προκύπτει από τους τίτλους ιδιοκτησίας και όχι με βάση το Κτηματολόγιο (που όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι λανθασμένο).

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

3 και 4) Πρόκειται για ερωτήματα νομικής φύσεως όπου θα πρέπει να σας τα απαντήσει είτε συμβολαιογράφος είτε δικηγόρος.

5) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το άρθρο. Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί βεβαίωση.

2972. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω επιφάνεια κατά 8,55 μ2 μικρότερη της άδειας δηλαδή μεγαλύτερη του 5% (άρθρο 3) αποτελεί παράβαση και που την εντάσσω ; (σε ποια ομάδα το βρίσκω)

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2111, 2569 και 2705.

2973. Στο υπόγειο πολυώροφης οικοδομής με οριζόντιες ιδιοκτησίες, προβλέπονταν από την οικοδομική άδεια ένας χώρος με χρήση αποθήκης και κοινόχρηστος διάδρομος. Ο αποθηκευτικός χώρος χωρίστηκε σε δύο και μετατράπηκε σε δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα, από την αρχή της κατασκευής το 1963.
Το ένα από αυτά τα διαμερίσματα εμβαδού περίπου 33,0μ2, για το οποίο υπάρχει το ενδιαφέρον να ενταχθεί στο Ν4495/17, κατέλαβε και τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου διαστάσεων 1,10μ*2,10μ, από την αρχή της κατασκευής. Επί πλέον στην πρασιά υπάρχει μία αυθαίρετη ανεξάρτητη ανοικτή (χωρίς πόρτα) αποθήκη -

στέγαστρο διαστάσεων 2,50μ*1,0μ στην οποία έχει τοποθετηθεί ατομικός λέβητα πετρελαίου μόνο το διαμέρισμα αυτό.
Η ερώτηση είναι αν για την ένταξη του διαμερίσματος αυτού στο Ν4495/17 για έκδοση ταυτότητας κτιρίου για πώληση, αρκεί να δηλωθεί το διαμέρισμα στην Κατηγορία 1, χωρίς την συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής για την κατάληψη του κοινόχρηστου διαδρόμου επειδή η κατασκευή έγινε πριν από το 1975 και χωρίς να συμπεριληφθεί-τακτοποιηθεί η αποθήκη που βρίσκεται στην κοινόχρηστη πρασιά και δεν αποτελεί τμήμα της ιδιοκτησίας αυτής.

Σύμφωνα με τις παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017:

«*5.* ***Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνος στις εξής περιπτώσεις:***
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής *ή*
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους του ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. ***Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :***
α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. ***Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος*** *και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5* ***ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.***
Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.
Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Σχετικά με το στέγαστρο στην πρασιά, η γνώμη μας είναι ότι εάν δεν υπάρχει λειτουργική ένωση με το διαμέρισμα ή δεν είναι σε επαφή (καθ' επέκταση) του διαμερίσματος, δεν επηρεάζει την τακτοποίηση και την ΗΤΚ καθότι πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο.

Επισημαίνουμε ότι για να τακτοποιηθεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα θα πρέπει να αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Εάν ο αποθηκευτικός χώρος αποτελεί με βάση την σύσταση μια οριζόντια ιδιοκτησία, τότε θα πρέπει να τακτοποιηθεί και το άλλο διαμέρισμα μαζί.

2974. Σε πενταόροφη οικοδομή με ισόγειο, δύο τυπικούς ορόφους, 1η εσοχή και 2η εσοχή, με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, έχουν κατασκευασθεί σε διαμέρισμα (εμβ. 59,0 μ2) στη 2η εσοχή (το οποίο πρόκειται να υπαχθεί στο Ν4495/17) οι εξής αυθαιρεσίες:

α) επικάλυψη με δίκλινη στέγη από κεκλιμένες πλάκες μπετόν και τελική επικάλυψη με κεραμίδια, αντί της προβλεπόμενης οριζόντιας πλάκας από μπετόν και τελική επικάλυψη από ξύλινη δίκλινη κεραμοσκεπή.

β) στον εσωτερικό χώρο κατασκευάσθηκε σε δεύτερο επίπεδο ένα δωμάτιο (εμβ. 20,0 μ2) σαν σοφίτα και ένα τμήμα (εμβ. 12,0 μ2) σαν πατάρι.

γ) η βεράντα επεκτάθηκε κατά πλάτος 3,65 μ, σε όλο το μήκος της πρόσοψης της 2ης εσοχής. Η επέκταση αυτή δημιουργήθηκε επειδή το διαμέρισμα στον υποκείμενο όροφο (1ης εσοχής) επεκτάθηκε με υπέρβαση δόμησης κατά πλάτος 3,65μ, σε όλο το μήκος της πρόσοψης της 1ης εσοχής κάτω ακριβώς από την βεράντα της 2ης εσοχής.

δ) στο νόμιμο τμήμα της βεράντας επεκτάθηκε με υπέρβαση δόμησης επέκταση του διαμερίσματος κατά 7,5μ2

Το ερώτημα έχει να κάνει με την ανάγκη σύνταξης ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας.

Δηλαδή μπορεί να μην απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, με την προϋπόθεση ότι

i. **«το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία …. δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 … για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ….» σύμφωνα με την παρ. ια) του αρ. 2 της Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18, χωρίς να συνυπολογιστεί η επέκταση του δαπέδου της βεράντας του διαμερίσματος της 2ης εσοχής (πλάκα επικάλυψης της υπέρβασης δόμησης της 1ης εσοχής) που αφορά τον υποκείμενο όροφο, ή**
ii. **«το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά …….. ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 …. για …. το ανεξάρτητο κτίριο» σύμφωνα με την παρ. ια) του αρ. 2 της Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 προσπαθώντας να κάνουμε μια εκτίμηση των αυθαίρετων κατασκευών που αυξάνουν τα κατακόρυφα φορτία για το σύνολο του κτιρίου.**

Να επισημάνουμε ότι η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 της υπ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 αναφέρεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δηλαδή, εάν στην περίπτωσή σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός ως προς τις διαστάσεις του από τον εγκεκριμένο, δεν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 2 για μη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η λογική του ελέγχου της περίπτωση ια) του άρθρου 2 είναι ότι συγκρίνουμε τα κατακόρυφα φορτία της εγκεκριμένης μελέτης με αυτά που προκύπτουν λόγω της προσθήκης των αυθαίρετων κατασκευών ή της αλλαγής χρήσης ή των τροποποιήσεων και εάν δεν επέρχεται αύξηση αυτών άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Προφανώς ο παραπάνω έλεγχος έχει νόημα να γίνει σε επίπεδο κτιρίου και όχι σε αυτό της οριζόντιας ιδιοκτησίας όπως αναφέρει η παραπάνω απόφαση.

2975. Σε οικισμό που έχει ρυμοτομικό σχέδιο του Υπουργείου Γεωργίας (Διεύθυνση Τοπογραφικής Υπηρεσίας), κατασκευάστηκε δυόροφη οικοδομή το 1978 με οικοδομική άδεια. Από λάθος τμήμα της οικοδομής με πλάτος 1,00 μ. και μήκος 11,00 μ. τοποθετήθηκε μέσα στο δρόμο.

1) Μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα αυτό με το Ν.4495/2017;

2) Αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, μήπως επειδή δεν έχει ανακληθεί η οικοδομική άδεια, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο;

Η απάντηση και στα δύο ερωτήματα είναι ΟΧΙ. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 695)

2976. Σε οικόπεδο (δηλαδή εντός σχεδίου σε χωριό της Μεσσηνίας) υπάρχει κτίσμα - κατοικία - προϋφιστάμενο του '55 (φαίνεται ακόμη και σε αρκετά παλαιότερες Α/Φ με μαρτυρίες κατασκευής περίπου στο 1900- μνημονεύεται και σε συμβόλαια του 1925) το οποίο αν δεν κάνω λάθος θεωρείται ως "νόμιμο". Στο ίδιο οικόπεδο

υπάρχουν και κάποιες άλλες, μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές όπως κάποια επέκταση του αρχικού κτίσματος καθώς και 2 μικρές ανεξάρτητες αποθήκες. Όλες οι "νεότερες" αυθαιρεσίες έγιναν κάπου μεταξύ 1985 και 1990. Το αρχικό κτίριο είναι αυτούσιο πέραν κάθε υποψίας λόγω της κατάστασης, της μορφής και του τρόπου δόμησης. Η επέκταση είναι με ευτελή και πρόχειρα υλικά και οριακά λιγότερο από 50m², όπως και οι αποθήκες οι οποίες είναι 3-4 m² η κάθε μια.
Λόγω του ότι θα πρέπει να εκδοθεί ΗΤΚ για να πωληθεί το οικόπεδο, εξετάζω με ποιο τρόπο και αν είναι δυνατό να τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες.
α) Λόγω μη ύπαρξης ο.α. θεωρείται πως οι προσθήκες του 1990 εντάσσονται στην κατηγορία "5" και άρα ΔΕΝ τακτοποιούνται, οπότε γίνεται υπαγωγή στον 4495 προς κατεδάφιση και στη συνέχεια βγαίνει άδεια κατεδάφισης και ΗΤΚ μόνο για το παλαιό κτίσμα;
ή
β) Λόγω του πολύ παλαιού κτίσματος (και εφόσον αυτό θεωρείται ως νόμιμο) οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες θεωρούνται πως είναι κατασκευασμένες σε οικόπεδο με ο.α. οπότε εντάσσονται στην κατηγορία "4" και άρα τακτοποιούνται με τις γνωστές διαδικασίες;

Το κτίριο από την στιγμή που είναι προ του 1955 θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο (ΝΟΚ – Άρθρο 23 - παρ. δ). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 όταν υπάρχει κτίσμα προ του 1955 θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Άρα ενεργείτε με βάση το β.

2977. Καλούμαι να συντάξω ΗΤΚ, σε μεγάλο βιομηχανικό κτήριο που έχει δημιουργηθεί με οικ. άδειες προσθηκών (κατ' επέκταση), από το 1973 έως το 2001. Κατά τον έλεγχο των επιφανειών στην προτελευταία και εν συνέχεια στην τελευταία (το 2001) άδεια προσθήκης, διαπίστωσα το εξής αθροιστικό λάθος.
Για τον υπολογισμό της συνολικής κάλυψης και δόμησης (νόμιμης) του οικοπέδου στο διάγραμμα κάλυψης της οικ. αδείας του 2001, στο άθροισμα των επιφανειών των κτηρίων, έχει γίνει αθροιστικό λάθος και σας παραθέτω, συγκεκριμένα, τις αριθμητικές πράξεις για να καταλάβετε:
Αντιγράφω τις παρακάτω πράξεις υπολογισμού των επιφανειών κάλυψης και δόμησης, όπως αναγράφονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της οικ. αδείας του 2001
1) "Επιφάνεια κτηρίων για υπολογισμό κάλυψης:"
"Εκαλ.=(140,00+15,00)*70,20+140*8,75+16,00*10,70+12,55*4,00+30,30*5,25+15,30*14,00+14,50*82,10+ (65,00+30,00)*5,25 = 10.881,00+1.225+171,20+50,20+159,075+214,20+ 1.190,45+498,75=14.016,60μ2"!
Το σωστό όμως άθροισμα των παραπάνω επιφανειών είναι 14.389,875μ2 => Διαφορά=373,275μ2
2) "Επιφάνεια κτηρίων για υπολογισμό δόμησης:"
"Ισόγεια κτήρια ως άνω: 14.016,60μ2"!
Συνεπώς και εδώ η σωστή επιφάνεια είναι: 14.389,875μ2 και η Διαφορά=373,275Μ2
3) Στον υπολογισμό της "κατ' ογκον εκμετάλλευσης" το άθροισμα των επιφανειών των κτηρίων είναι σωστό.
Οι σωστές επιφάνειες (14.389,875μ2) προσθέτοντας ακόμη και τις αυθαίρετες επιφάνειες δόμησης και κάλυψης, δεν υπερβαίνουν τις επιτρεπόμενες επιφάνειες δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου.
Για το παραπάνω εργοστάσιο έχει γίνει Οριστική Υπαγωγή στο ν.4178/13, για αυθαίρετες προσθήκες υπόστεγων και βοηθητικών χώρων. Για τον υπολογισμό της συνολικής κάλυψης και δόμησης (νόμιμης + αυθαίρετης) του οικοπέδου, σαν νόμιμες (βάσει οικ. αδειών) επιφάνειες κάλυψης και δόμησης, ελήφθησαν οι αναγραφόμενες (λανθασμένες) στην οικ. άδεια του 2001
Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι οι παραπάνω επί μέρους επιφάνειες του αθροίσματος των κτηρίων, αντιστοιχούν στα εγκεκριμένα σχέδια των κτηρίων. Δηλ. είναι εγκεκριμένες επιφάνειες.
Θα αναφέρω την σωστή συνολική επιφάνεια (14.389,875μ2) κάλυψης και δόμησης των νόμιμων κτηρίων του εργοστασίου στην οικ. άδεια του 2001, με την σχετική διευκρίνιση - παρατήρηση για το παραπάνω αθροιστικό λάθος, προκειμένου να αθροίσω σε αυτές τις επιφάνειες των επί πλέον αυθαίρετων προσθηκών;
Θα πρέπει να γίνει και η αντίστοιχη διόρθωση των σωστών νόμιμων επιφανειών, με την σχετική διευκρίνιση - παρατήρηση, για το παραπάνω αθροιστικό λάθος και στη δήλωση του ν.4178/13, αφού ξαναγυρίσει σε κατάσταση "Υπαγωγής";

Θεωρώ βεβαίως, ότι οι παραπάνω διαφορές των επιφανειών δόμησης και κάλυψης δεν πρέπει να δηλωθούν σαν υπέρβαση της νόμιμης κάλυψης και δόμησης, δεδομένου ότι όπως ανέφερα παραπάνω, είναι εγκεκριμένες επιφάνειες στα εγκεκριμένα σχέδια των κτηρίων.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει πρώτα να γίνει διόρθωση της δήλωσης του ν.4178/2013, όπου θα αναγραφούν οι σωστά υπολογισμένες εγκεκριμένες επιφάνειες και θα επισημανθεί το αριθμητικό λάθος της οικοδομικής άδειας του 2001. Έπειτα, θα γίνει η συμπλήρωση της ΗΤΚ του κτιρίου όπου και εκεί θα επισημανθεί το παραπάνω αριθμητικό λάθος.

Προφανώς και οι παραπάνω διαφορές των επιφανειών δόμησης και κάλυψης δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές.

2978. Θα ήθελα παρακαλώ να μου απαντήσετε στο παρακάτω ερώτημα.
Αυθαίρετο Κατηγορίας 5 θέλω να το κατεδαφίσω. Δεν μπορώ όμως να το δηλώσω στον Ν.4495/2017, για να συνεχίσω σε έγκριση εκτέλεσης εργασιών. Πώς μπορώ να το κατεδαφίσω με νόμιμο τρόπο;

Θα πρέπει να κινηθεί η διαδικασία μέσω της αρμόδιας ΥΔΟΜ ώστε να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετο, να καταβληθεί το αντίστοιχο πρόστιμο και να εκδοθεί η έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφισή του.

2979. Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε εκτός σχεδίου οικόπεδο, εξ αδιαιρέτου με 4 ιδιοκτήτες, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών χρειάζεται η συναίνεση και των 4;

Λόγω του ότι είναι εκτός σχεδίου απαιτείται η συναίνεση όλων.

2980. Σε μη άρτιο γήπεδο εκτός σχεδίου, με κτίσμα κατοικίας με ολοκληρωμένες τις Α' και Β' φάσεις δήλωσης Ν.720/1977, έχουν εκτελεστεί εργασίες όμοιες με αυτές του άρθρ. 30, Ν. 4495/2017 για τις οποίες όμως δεν υπάρχουν αποδείξεις παλαιότητας του χρόνου κατασκευής. Πρόκειται να γίνει υπαγωγή του κτίσματος στην Κατηγορία 2, Ν. 4495/2017, και παρακαλώ για τις παρακάτω διευκρινήσεις:
1. αν δύναται να εφαρμοστεί για τις εργασίες αυτές, το άρθρ. 96 της Εγκυκλίου 2/2019, βάσει του οποίου: "εργασίες ή κατασκευές του άρθρ. 30, του Ν. 4495/2017 για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, δεν αποτελούν αυθαίρετες κατασκευές και δεν δηλώνονται", και δεν χρειάζεται κάποια άλλη ενέργεια για την νομιμοποίηση των εργασιών αυτών.
2. αν δύναται να ενταχθούν οι παραπάνω εργασίες στην δήλωση αυθαιρέτου στην κατηγορία 4,
(θεωρώ πως ΔΕΝ δύναται, καθώς σύμφωνα με το Παράρτημα Α, Ν. 4495/2017, δεν θεωρείται η δήλωση Ν.720/1977 ως ύπαρξη αδείας).
3. αν δύναται να εκδοθεί έγκριση από το ΤΕΕ εργασιών άρθρ. 30, Ν. 4495/2017, σε μη άρτιο γήπεδο.
4. αν δύναται να εκδοθεί η παραπάνω έγκριση από το ΤΕΕ εργασιών άρθρ. 30, Ν. 4495/2017, προς σημερινή εκτέλεση των εργασιών αυτών, με σκοπό την αυτόματη και χωρίς άλλη ενέργεια νομιμοποίηση αυτών.

1 & 4) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2574

2) Με τη δήλωση του ν.720/1977 δεν θεωρείται ότι υπάρχει Οικοδομική Άδεια.

3) Εάν και δεν διευκρινίζεται από το νόμο, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να εκδοθεί έγκριση εργασιών του άρθρου 30 αλλά μόνο για τις περιπτώσεις όπου υπάρχει κτίριο νομίμως υφιστάμενο ή που έχει εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχει υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, εφόσον:

- Δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις
- τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

2981. Σε διώροφη οικοδομή με πιλοτή και στέγη που ανήκε σε έναν ιδιοκτήτη, έγινε τακτοποίηση των υπερβάσεων με το Ν.4014/11.
Η τακτοποίηση περιελάβανε
1) δημιουργία διαμερίσματος σε τμήμα της πιλοτής,
2) ενσωμάτωση Η.Χ. στο διαμέρισμα του ορόφου και
3) δημιουργία ανεξάρτητης κατοικίας σε τμήμα της στέγης.
Μετά την τακτοποίηση έγινε σύσταση οριζόντιας οροφοκτησίας και γονική παροχή. Σήμερα οι τρεις οριζόντιες (μια σε κάθε όροφο) ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες.
Για να συνταχθεί ταυτότητα κτιρίου για το ακίνητο απαιτείται η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/13.
Το συνολικό εμβαδόν των υπερβάσεων συνολικά είναι κατάντη μεγαλύτερο από το 40% της επιτρεπόμενης δόμησης.
Η κατανομή των υπερβάσεων ανά όροφο είναι περίπου 40% στο ισόγειο διαμέρισμα, 10% στο διαμέρισμα του ορόφου και 50% στο διαμέρισμα της στέγης.
Για την επιλογή κατηγορίας θα μπορούσα να θεωρήσω ότι το ισόγειο και ο όροφος ανήκουν στην κατηγορία 4, για δε το διαμέρισμα της στέγης ότι τμήμα του (μέχρι το 40% της δόμησης) ανήκει στην κατηγορία 4 και τμήμα του (το πλέον του 40%) στην κατηγορία 5

Οι δηλώσεις του ν.4014/11 μεταφέρονται στο ν.4495/17 μέσω του ν.4178/13. Αφού υλοποιηθεί στη δήλωση του ν.4014/11 το «*Αίτημα μετάβασης δήλωσης στις διατάξεις του ν.4178/2013*» και εξοφληθεί το ποσοστό ανταπόδοσης της μεταφερμένης στο ν.4178/13 δήλωσης, ο μηχανικός υποβάλλει το «*Αίτημα μετάβασης δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017*». Δηλώσεις που μεταφέρονται στο ν.4178/13 μετά τη λήξη του δεν εντάσσονται σε αυτόν και οφείλουν να μεταφερθούν στο ν.4495/17.

Από την στιγμή που εξετάζοντας το σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό εντάσσεται στην Κατηγορία 5, μπορείτε να εξετάσετε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά, εφόσον κάποια από αυτές εμπίπτει στην Κατηγορία 4. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου και της κατηγορίας θα γίνει με βάση το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης και της Κατηγορίας.

Για το τελευταίο ερώτημά σας η απάντηση είναι αρνητική. Η κατηγορία θα είναι η 5. Δεν εφαρμόζουμε κλιμακωτά ούτε τους συντελεστές υπέρβασης ούτε την Κατηγορία.

2982. Σε αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο υπάρχουν αυθαίρετα:
1) ισόγεια αποθήκη 13,0τμ και
2) δάπεδο από οπλισμένο σκυρόδεμα εμβαδού 30,0τμ επί του οποίου έχει κατασκευαστεί μεταλλική πέργολα.
Οι δύο κατασκευές βρίσκονται σε διαφορετικές θέσεις του αγροτεμαχίου.
Η αποθήκη δεν πληροί τις αποστάσεις από τα όρια, η δε πέργολα είναι σε σύννομη θέση.
Εντάσσοντας την αποθήκη στο Ν.4495/17, θα μπορούσα για την πέργολα να εκδώσω άδεια εργασιών μικρής κλίμακας (ΕΕΔΜΚ), ή θα πρέπει να εκδοθεί άδεια δόμησης και πως.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.*»

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 81 αναφέρει ότι:

«*Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς*

ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση.»

Στο άρθρο 30 περιλαμβάνονται οι εργασίες:

«*ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,*

…

Ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου με την προϋπόθεση, ότι αυτή δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ακάλυπτου χώρου,»

Άρα, κατά τη γνώμη μας, το δάπεδο από οπλισμένο σκυρόδεμα εμβαδού 30 τ.μ. και η μεταλλική πέργκολα δεν αποτελούν αυθαιρεσίες.

2983. Σε ακίνητο το οποίο ανήκει σε 2 αδελφές εξ αδιαιρέτου υφίσταται εξολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης η οποία ανεγέρθηκε προ 1983.
Το τμήμα Α είναι διώροφη οικοδομή κατοικιών, ισόγειο και όροφος, και το τμήμα Β είναι όμορο ισόγειο κατάστημα (το κατάστημα ρυμοτομείται κατά το ήμισυ χωρίς να έχει γίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση).
Το 2013 ένας συνάδελφος έκανε μια υπαγωγή Ν.4178/2013 της ισογείου κατοικίας Α και άλλη υπαγωγή Ν.4178/2013 το διαμέρισμα ορόφου κατοικίας Α. Δεν αναφέρεται το κατάστημα Β.
Οι δύο υπαγωγές είναι περαιωμένες και εξοφλημένες και ο συνάδελφος αδυνατεί να συνεχίσει.
Κατά την γνώμη μου είναι λανθασμένη αντιμετώπιση καθώς δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών ενώ δεν εντάχθηκε το τμήμα Β – κατάστημα που αποτελεί ενιαίο στατικά φορέα. Θεωρώ ότι:
(α) είτε πρέπει να διορθωθεί η μια υπαγωγή Ν.4178/13 και να ενταχθούν όλα σε αυτήν, οπότε σε αυτήν την περίπτωση θα «χαθούν» τα πρόστιμα που έχουν πληρωθεί από την δεύτερη δήλωση Ν.4178/2013.
(β) είτε να μεταφερθεί μια δήλωση του Ν.4178/2013 στον Ν.4495/2017 στην οποία θα ενταχθούν εξ' ολοκλήρου όλα τα αυθαίρετα κτίσματα. Σε αυτήν την περίπτωση μπορούν να εισαχθούν τα καταβληθέντα πρόστιμα της δεύτερης δήλωσης Ν.4178/2013 και να συμψηφιστούν σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4495/2017;
Παρακαλώ την άποψη σας περί ποιας διαδικασίας πρέπει να ακολουθηθεί.

Όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ότι το πρόστιμο υπολογίζεται σωστά βάσει των διατάξεων του αντίστοιχου νόμου.

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης, αναφέρει ότι:

«*Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017.* ***Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013****.*

Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.»

Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ μήπως και μπορέσουν να σας δώσουν λύση στο πρόβλημα με πιθανή μεταφορά των πληρωμών της μίας δήλωσης στην άλλη με ταυτόχρονη ακύρωσή της.

2984. Εντός οικισμού υφίσταται διώροφη οικοδομή με υπόγειο και ΟΑ του 2002.
Το δάπεδο του υπογείου προβλέπονταν -1,45μ και σήμερα είναι -0,50μ.
Το δάπεδο του ισογείου προβλέπονταν ανάλογα με την όψη στο +0,70μ και +1,30μ και σήμερα είναι στο +1,40 και +2,50μ.
Το υπόγειο σε 2 όψεις ουσιαστικά είναι ισόγειο και παραμένει βοηθητικός χώρος – αποθήκη.
Το κτίριο σαν περίγραμμα έχει υπέρβαση 2τμ.
Το τελικό ύψος ξεπερνά το επιτρεπόμενο (+8,90-7,50=1,40μ) και η υπέρβαση ύψους (19%) υπολογίζεται επί της κάλυψης του κτιρίου.

Θεωρώ ότι το κρίσιμο στοιχείο είναι η θεώρηση του υπογείου.
Αν θεωρήσω το νόμιμο περίγραμμα υπογείου ότι δεν δηλώνεται σαν παράβαση (εφόσον δεν άλλαξε και χρήση) και δεν υπολογιστεί στην εύρεση της κατηγορίας είναι ΟΚ (ΕΑ 2327, 2347 μόνο ΥΥ).
Αν θεωρήσω ότι λόγω υπερύψωσης στάθμης το υπόγειο – νυν ισόγειο υπολογίζεται πλέον στην δόμηση και υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης στην εύρεση της κατηγορίας τότε προκύπτει μεγαλύτερη της επιτρεπόμενης δόμησης και είναι κατηγορία 5. (ΕΑ 1839, 2407). Προφανώς δεν έχει εφαρμογή το αρ.100.10 για υπέρβαση ύψους σε νόμιμα κτίρια χωρίς υπέρβαση επιτρεπόμενης δόμησης.
Ποια είναι η άποψη σας για την θεώρηση του υπογείου.

Για την περίπτωσή σας έχει εφαρμογή η περ. 1) της Ε/Α 2347.

Σχετικά με τα 2 τ.μ., ελέγξτε εάν σας καλύπτει η περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 (αποκλίσεις 2% των διαστάσεων του κτιρίου).

2985. Σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού, ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως στάσιμος, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/21-06-1983 Απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 292Δ'/1983), σύμφωνα με την οποία καθορίζονται οι οικισμοί που εντάσσονται στο άρθρο 21 του Ν.1337/1983 (οικισμοί που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης στους οποίους οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν πριν από την 31.1.1983 απαλλάσσονται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων του άρθρου 15 του Ν. 1337/83), υφίστανται τα παρακάτω κτίσματα, τα οποία έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια:
1. Διώροφος οικοδομή με χρήση κατοικίας, η οποία έχει ανεγερθεί πριν το 1955.
2. Διώροφος επέκταση στην παραπάνω κατοικία, η οποία έλαβε χώρα πριν το 1975.
3. Ισόγειος οικοδομή με σοφίτα, η οποία ανεγέρθηκε μεταξύ του 1993-2003.
Πρόθεση των ιδιοκτητών είναι να ρυθμίσουν το σύνολο των κτισμάτων επί του οικοπέδου. Το τμήμα της διωρόφου οικοδομής που είναι κατασκευασμένο πριν το 1955, το λαμβάνω ως νομίμως υφιστάμενο και θεωρώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο.
Α) Για την εύρεση της κατηγορίας και για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης, θα συμπεριλάβω στον αριθμητή και την διώροφο επέκταση, η οποία είναι κατασκευασμένη πριν το 1975 και εμπίπτει στην παράγραφο 2δ) του Άρθρου 82 του Ν.4495/2017 και για την οποία δεν είναι απαραίτητη η ρύθμισή της ή όχι;
Δηλαδή:
Ποσοστό υπέρβασης κάλυψης-δόμησης = (κάλυψη-δόμηση επέκτασης πριν το 1975 + κάλυψη-δόμηση ισογείου με σοφίτα οικοδομής) / Επιτρεπόμενη κάλυψη-δόμηση (σύμφωνα με τα ισχύοντα προ τις 28-7-2011);
Η'
Ποσοστό υπέρβασης κάλυψης-δόμησης = κάλυψη-δόμηση ισογείου με σοφίτα οικοδομής / Επιτρεπόμενη κάλυψη-δόμηση (σύμφωνα με τα ισχύοντα προ τις 28-7-2011);
Β) Αν δεν θελήσω να ρυθμίσω την διώροφο επέκταση που είναι κατασκευασμένη προ του 1975, η οποία εμπίπτει στην παράγραφο 2δ) του άρθρου 82 του Ν.4495/2017 και δεν είναι απαραίτητη η ρύθμισή της, και ρυθμίσω μόνο την ισόγειο οικοδομή με σοφίτα, θα πρέπει να συμπεριλάβω στον αριθμητή και την διώροφο επέκταση, για την εύρεση της κατηγορίας και για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης;

Και για τις δύο περιπτώσεις η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συμπεριληφθεί η επιφάνεια της διώροφης επέκτασης στον αριθμητή για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας.

2986. Σε μονοκατοικία χωρίς σύσταση η οποία έχει ανεγερθεί στην προβλεπόμενη θέση και χωρίς υπερβάσεις, προβλεπόταν στο Δώμα, σύμφωνα με την Ο.Α. έτους 1983, πέραν της απόληξης του κλιμακοστασίου και δωμάτιο 12 τ.μ. (σύμφωνα με τον ΓΟΚ 73). Το δωμάτιο μετατοπίσθηκε προς το εσώτερον της ταράτσας με κοινό τόπο με την εγκεκριμένη θέση του Διαγράμματος Κάλυψης της Ο.Α. και με το εμβαδόν του να βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης 2%. Εμπίπτει στην παρ. γιδ της Κατ. 3 του άρθρου 96 με πρόστιμο 250 €;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν εμπίπτει στην περίπτωση γιδ) της Κατηγορίας 3 διότι αυτή αναφέρεται σε κτίριο και όχι σε τμήμα του ή σε οριζόντια ιδιοκτησία. Άρα θα πρέπει το πρόστιμο να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ.

2987. Σε οικόπεδο εντός οικισμού έχει συσταθεί από παλιά κάθετη συνιδιοκτησία. Στη μια κάθετη εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια. Στην άλλη υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές κατ.13. οι οποίες όμως ολοκληρώθηκαν μετά το 1983 (και πριν το 2011). Μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/17 θεωρώντας ότι η Οικοδομική Άδεια αφορά ολόκληρο το οικόπεδο;

Το παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο. Άρα, θεωρούμε ότι μπορείτε να θεωρήσετε ότι υπάρχει Οικοδομική Άδεια για τη δήλωσή σας.

2988. Σε οικοδομή με σύσταση, ανεγερθείσα αποδεδειγμένα προ του 1975, έχει απολεσθεί η Ο.Α. Οριζόντια ιδιοκτησία εμφανίζεται στην Κάτοψη της Σύστασης ως έχει σήμερα. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η Κάτοψη αυτή ως αποδεικτικό παλαιότητας και να δηλωθεί ως αυθαίρετη (αφού δεν μπορεί να γίνει συσχέτιση με τα εγκεκριμένα σχέδια) αλλά με Ο.Α.;

Ως αποδεικτικό παλαιότητας δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κάτοψη της τακτοποίησης και να δηλωθεί, από την στιγμή που αποδεδειγμένα είναι προ του 75, χωρίς Οικοδομική Άδεια. Το πρόστιμο είναι το ίδιο.

2989. Για αυθαίρετες κατασκευές σε οικόπεδο χωρίς Ο.Α. που εμπίπτουν στην Κατ.3 μπορούν να ρυθμισθούν αν ολοκληρώθηκαν στο χρονικό διάστημα 1983-2010;

Ναι καθότι δεν τίθεται περιορισμός ύπαρξης Οικοδομικής Άδειας για την επιλογή της Κατηγορίας 3 ούτε και επηρεάζει την υπαγωγή ο χρόνος κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών.

2990. Με ποια διαδικασία μπορεί να εκδοθεί Άδεια Κατεδάφισης για αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην καταργηθείσα Κατ.5;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2978.

2991. Σε εντός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε Ο.Α. (η οποία είναι σήμερα σε ισχύ) με τίτλο εργασιών: Μονώροφη οικοδομή επί πυλωτής με στέγη. Καθ' υπέρβαση της Ο.Α., κατασκευάστηκε πάνω από το οροφοδιαμέρισμα του α' ορόφου, χώρος σοφίτας και απόληξη κλιμακοστασίου, από το οποίο κλιμακοστάσιο εξασφαλίζεται η μία και μοναδική πρόσβαση στη σοφίτα. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές δηλώθηκαν στο Ν.4495/17 επιλέγοντας τον τύπο αυθαιρεσίας: "Προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης". Εκτός από τη δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών, πρόκειται να γίνει σήμερα (νέα κατασκευή με Ο.Α.) αλλαγή χρήσης της πυλωτής σε κατοικία. Με βάση τα ανωτέρω, ο φάκελο της άδειας που πρόκειται να υποβληθεί θα έχει τίτλο εργασιών: "Αναθεώρηση της .... Ο.Α. ως προς 1. τη νομιμοποίηση της προσθήκης καθ' ύψος κλιμακοστασίου και της μετατροπής στέγης σε χώρο σοφίτας και 2. τη μετατροπή πυλωτής σε κατοικία". Με βάση τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:
Α. Έχοντας υπόψη την παρ.81 του άρθρου 100 του Ν.4759/20, που ορίζεται ότι: "Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας", υπάρχει κάποιο κώλυμα για την έκδοση της σχετικής Ο.Α., με το χαρακτηρισμό του αυθαίρετου προς νομιμοποίηση χώρου ως χώρο σοφίτας; Θεωρώ πως δεν υπάρχει κάποιο κώλυμα, καθώς αφενός μέχρι σήμερα η εν λόγω οικοδομή αποτελείται από ένα και μόνο οροφοδιαμέρισμα (α' όροφος), αλλά αφετέρου και μετά την αλλαγή χρήσης της πυλωτής σε κατοικία όπου θα προκύψουν δύο (2) οροφοδιαμερίσματα (ισόγειο και α' όροφος) δεν θα υπάρχουν αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες ελλείψει σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Β. Σε θεωρητική περίπτωση, αν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε οικοδομή (με οροφοδιαμερίσματα ή μη), αυτό αποτελεί εμπόδιο στο χαρακτηρισμό του αυθαίρετου προς νομιμοποίηση χώρου ως χώρο σοφίτας; Θεωρώ πως ναι.

Γ. Στο σχέδιο της κάτοψης και ειδικότερα στη στάθμη που βρίσκεται η προς νομιμοποίηση σοφίτα:

(i) Περιγράφουμε ξεχωριστά την επιφάνεια της σοφίτας και ξεχωριστά την επιφάνεια του κλιμακοστασίου, λαμβάνοντας υπόψη κατά τον υπολογισμό των εμβαδών τη μεσοτοιχία μεταξύ αυτών (κλιμακοστάσιο-σοφίτα).

(ii) Προκειμένου η επιφάνεια της σοφίτας να μην μετρήσει στη δόμηση, θα πρέπει το εμβαδόν της σοφίτας (καθαρή επιφάνεια + περιμετρικοί τοίχοι αυτής + μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο) να είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, ήτοι της επιφάνειας που μετράει στην κάλυψη, δηλαδή το σύνολο της επιφάνειας του διαμερίσματος και του κλιμακοστασίου στον α΄ όροφο μαζί.

(iii) Στη δόμηση θα μετρήσουν τόσο στο ισόγειο, όσο και στον α' όροφο οι επιφάνειες των κατοικιών + οι εσωτερικές επιφάνειες των κλιμακοστασίων χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους που τα περιβάλλουν και ειδικότερα μέχρι 40τ.μ. για το ισόγειο κλιμακοστάσιο και μέχρι 30τ.μ. για το κλιμακοστάσιο του α' ορόφου. Όσον αφορά τη στάθμη της σοφίτας, στη δόμηση θα μετρήσει μόνο η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου.

Είναι σωστό το παραπάνω σκεπτικό;

Δ. Εναλλακτικά:

(i) θα μπορούσαμε στην περιγραφή της κάτοψης να μην κάνουμε διάκριση χώρων και να θεωρήσουμε ως χώρο σοφίτας, το σύνολο του χώρου αυτής μαζί με το χώρο του κλιμακοστασίου;

(ii) στην περίπτωση αυτή και εφόσον η συνολική επιφάνεια (χώρος σοφίτας μαζί με χώρο του κλιμακοστασίου) είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, θα μπορούσαμε να μην προσμετρήσουμε στη δόμηση καμία επιφάνεια (ούτε και των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου) στη στάθμη αυτή;

Ε. Συσχετίζοντας όλο το ανωτέρω σκεπτικό με την ΕΡ/ΣΗ 2888, τελικά όταν έχουμε σοφίτα, τί θεωρούμε ως επιφάνεια της σοφίτας, τί μετράμε στη δόμηση και τί αφαιρούμε, τόσο στη στάθμη της σοφίτας, όσο και στη στάθμη του υποκείμενου ορόφου; Η κλίμακα ανόδου στο χώρο της σοφίτας, όπως αναφέρεται στην ΕΡ/ΣΗ 2888 και την παρ. 6ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αφαιρείται από τη δόμηση, το οποίο είναι λογικό αφού αυτή η κλίμακα αποτελεί το κλιμακοστάσιο του υποκείμενου ορόφου και με βάση την παρ. 6δ του άρθρου 11 του ΝΟΚ ούτως η άλλως αφαιρείται από τη δόμηση. Επίσης στη στάθμη που βρίσκεται η σοφίτα, αφαιρούμε από τη δόμηση μόνο το κενό του κλιμακοστασίου ή όλο τον εσωτερικό χώρο του κλιμακοστασίου, όπως περιγράφηκε στις προηγούμενες παραγράφους (Γ-Δ) του ερωτήματος και όπως άλλωστε προκύπτει από το υπόδειγμα έτους 2022 του διαγράμματος κάλυψης του Υπουργείου (δες σχέδιο κάτοψης-θέση τομής-σχέδιο τομής);

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ αναφέρει:

«*Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.*»

Η παρ. 6-ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ αναφέρει για του χώρους που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης:

«*Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.*»

Από αυτά που περιγράφετε στο ερώτημά σας, καταλαβαίνουμε ότι η σοφίτα έχει πρόσβαση από κεντρικό κλιμακοστάσιο και δεν συνδέεται λειτουργικά με τον υποκείμενο διαμέρισμα (με εσωτερική σκάλα). Υποθέτουμε ότι

έχετε ένα κεντρικό κλιμακοστάσιου (σκάλα με διάδρομο) που από την στάθμη της Pilotis οδηγεί στον Α όροφο και στη Σοφίτα και ότι για την πρόσβαση στους παραπάνω χώρους υπάρχει αντίστοιχη είσοδος. Ο χαρακτηρισμός ενός κλιμακοστασίου ως κεντρικού δεν σχετίζεται με την ύπαρξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Εάν ισχύουν τα παραπάνω δεν δύναται να χαρακτηριστεί ο χώρος ως σοφίτα με βάση το ΝΟΚ.

2992. Από που προκύπτει η τοποθέτησή σας στην ΕΡ/ΣΗ 2783, σχετικά με τη μη δυνατότητα συνδυασμού της μετακίνησης κτηρίου (κατηγορία 3) με τις λοιπές παραβάσεις και την καταγραφή όλων των αυθαιρέτων κατασκευών συνολικά σε ένα (1) φύλλο καταγραφής;

Γιατί θεωρούμε ότι η λογική του συνδυασμού που αναφέρεται στην Εγκ. 2/31.5.2019 αφορά τις περιπτώσεις της Κατηγορίας 3 όπου το πρόστιμο με βάση το νόμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επειδή η μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη θέση δεν εμπίπτει στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό, θεωρούμε ότι δεν δύναται να γίνει ο παραπάνω συνδυασμός.

2993. Στην ΕΡ/ΣΗ 2757 γίνεται αναφορά ότι το κλιμακοστάσιο σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, αποτελεί βοηθητικό χώρο και κατά συνέπεια η αυθαίρετη επέκταση αυτού μπορεί να δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 0,50. Με βάση όμως τον Κτιριοδομικό κανονισμό, βοηθητικοί χώροι είναι επίσης οι διάδρομοι, προθάλαμοι, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης. Ισχύει η ίδια αντιμετώπιση και για αυτούς τους χώρους;

Επισημαίνουμε ότι η Ε/Α 2757 αναφέρεται σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους και αντίστοιχα στην επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου στο ισόγειο.

Οι χώροι οι οποίοι αναφέρεται στο ερώτημά σας, εφόσον είναι ισόγειοι επιφάνειας έως 50 τ.μ., δύναται να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή 0.50 υπό την προϋπόθεση να μην αποτελούν ενιαία οντότητα με κάποιο χώρο κύριας χρήσης. Π.χ. δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή το wc εντός μιας κατοικίας.

Για την συγκεκριμένη περίπτωση, η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματική, βιομηχανική, γεωργική αποθήκη κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στον σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για τον λόγο αυτό δεν έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.*»

2994. Σε Ο.Α. έτους 1975 εντός σχεδίου, προβλεπόταν η ανέγερση τριώροφης οικοδομής διαμερισμάτων, με τρία διαμερίσματα σε κάθε όροφο. Στο εργολαβικό συμβόλαιο σύστασης και διανομής δεν γίνεται καμία αναφορά στο δικαίωμα επί της ταράτσας αλλά ούτε και στην αέρινη στήλη, που σημαίνει ότι παραμένει ως χώρος σε κοινή χρήση από όλους τους ιδιοκτήτες της οικοδομής.
(i) Μπορεί και με ποιες προϋποθέσεις να δηλωθεί αυθαίρετη κατασκευή (γκαρσονιέρα) επί της ταράτσας που έγινε πριν 20 χρόνια από έναν ιδιοκτήτη της οικοδομής που τυχαίνει να έχει στην κυριότητά του και ένα από τα τρία διαμερίσματα του υποκείμενου ορόφου; Να σημειωθεί ότι η πρόσβαση στη γκαρσονιέρα που βρίσκεται στην ταράτσα της οικοδομής γίνεται αποκλειστικά από την ταράτσα, διαμέσου του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου. Επίσης δεν υπάρχει συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής.
(ii) Πως μπορεί έτερος ιδιοκτήτης της οικοδομής να ενημερωθεί επίσημα για την υποβολή, την εξέλιξη και τα υποβληθέντα δικαιολογητικά της δήλωσης (π.χ. Α/Α δήλωσης, αρμόδιος μηχανικός, εξασφάλιση συναίνεσης συνιδιοκτητών άνω του 50%, χρόνο δημιουργίας, κ.λ.π.)
(iii) Ποια είναι η τύχη μίας τέτοιας δήλωσης και πως μπορεί αυτή να ολοκληρωθεί;
(iv) Πως προσβάλλεται μία τέτοια δήλωση του Ν.4178/13 ή Ν.4495/17, από ποιους, με ποια διαδικασία και ποιο είναι το πιθανό αποτέλεσμα της διαδικασίας αυτής;
(v) Αν εξασφαλιστεί η συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής και ολοκληρωθεί η διαδικασία της δήλωσης αυθαιρέτου, υπάρχει δυνατότητα τροποποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας (μονομερώς ή με τη συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών), προκειμένου η εν λόγω αυθαίρετη γκαρσονιέρα να περιέλθει στην

κυριότητα (ως παρακολούθημα του υποκείμενου διαμερίσματος ή ως αυτοτελής ιδιοκτησία) του αιτούντα της δήλωσης, ο οποίος είναι και ο αποκλειστικός κύριος του διαμερίσματος του διαμερίσματος του υποκείμενου ορόφου;

1) Για να μπορέσει να δηλωθεί θα πρέπει να υπάρχει συναίνεση άνω του 50% και να γίνει μια δήλωση που θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες στους κοινόχρηστους χώρους.

2) Με υποβολή αιτήματος στην αρμόδια ΥΔΟΜ

3) Σε περίπτωση καταγγελίας και εφόσον διαπιστωθεί ότι δεν υπήρχε η απαραίτητη από το νόμο συναίνεση η δήλωση θα ανακληθεί.

4) Με καταγγελία (παρ. 9 – άρθρο 108 – ν.4495/2017).

5) Η απάντηση στο ερώτημα δίνεται στην παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.*»

2995. Αυθαίρετα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (πυλωτές, ταράτσες, περιβάλλον χώρος, κ.λπ.) χωρίς να έχει δοθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επί αυτών και τα οποία κατασκευάστηκαν από συνιδιοκτήτη της οικοδομής που δεν μπορεί να τα δηλώσει στο Ν.4495/17 λόγω μη εξασφάλισης της συναίνεσης του 50% των συνιδιοκτητών, ποια θα είναι η τύχη τους μετά το έτος 2026 (λήξη ισχύος του Ν.4495/17);

Στο ερώτημα αυτό δεν μπορούμε να δώσουμε εμείς απάντηση. Το Υπουργείο είναι αρμόδιο να απαντήσει.

2996. Σε ισόγεια αποθήκη 30τμ βγήκε άδεια το 1986 για αλλαγή χρήσης σε κατοικία, προσθήκη Α' και στέγης η οποία όμως δεν υλοποιήθηκε, δεν υπάρχει σφραγίδα έναρξης εργασιών. Στην πραγματικότητα σήμερα έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ισογείου σε κατοικία, προσθήκη στέγης και κατασκευή εσωτερικού εξώστη. Θα λάβω υπόψιν μου την οικ. άδεια που έχει εκδοθεί; Πως θα διαμορφωθούν τα φύλλα καταγραφής;

Το ότι δεν υπάρχει σφραγίδα έναρξης των εργασιών δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να θεωρούμε ότι η άδεια δεν έχει υλοποιηθεί.

Το κρίσιμο ερώτημα για το εάν θα ληφθεί ή όχι η άδεια είναι ο χρόνος που συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης, η κατασκευή της στέγης και του εσωτερικού εξώστη. Εάν έχουν υλοποιηθεί το διάστημα που η οικοδομική άδεια ήταν σε ισχύ θα ληφθεί υπόψη διαφορετικά όχι.

Στην περίπτωση που θα ληφθεί υπόψη θα τακτοποιηθούν οι όποιες κατασκευές έχουν πραγματοποιηθεί καθ' υπέρβαση αυτής. Την πραγματική εικόνα από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με την εγκεκριμένη την έχετε εσείς.

Στην περίπτωση που δεν ληφθεί υπόψη τότε για να μπορέσει να γίνει υπαγωγή θα πρέπει είτε η ισόγεια αποθήκη να έχει κατασκευαστεί με άδεια είτε να υπάρχει προ του 55. Διαφορετικά εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.

2997. Σε υπόγεια αποθήκη πολυκατοικίας, με οικοδομική άδεια του 1969, λειτουργούσε αποδεδειγμένα εργαστήριο χαμηλής όχλησης από το 1985 έως το 2010, σε περιοχή που επιτρέπεται η συγκεκριμένη χρήση. Από το 2010 έως σήμερα ο χώρος είναι κενός.
α) μπορώ να το δηλώσω με χρήση εργαστηρίου, εφόσον το 2011 δεν λειτουργούσε η επιχείρηση;
β) εάν ναι, με τον ΓΟΚ 55- άρθρο 28 ο υπόγειος χώρος προσμετράται ως όροφος;
Άρα θα υπολογίσω υπέρβαση δόμησης για την αλλαγή χρήσης;
Ή μπορώ να κάνω χρήση της ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414;
ΓΟΚ 55 Άρθρο 28

Τὸ ὑπόγειον ἐφ' ὅσον περιλαμβάνει μόνον διαμερίσματα βοηθητικῆς χρήσεως ἢ καὶ μαγειρεῖον δὲν προσμετρᾶται ὡς ὄροφος πρὸς ἔλεγχον τῆς τηρήσεως τοῦ μεγίστου ἀριθμοῦ ὀρόφων, ἄλλως προσμετρᾶται ὡς ὄροφος ἐλαττουμένου ἀντιστοίχως κατὰ ἕνα τοῦ ἀριθμοῦ τῶν ὑπολοίπων ὀρόφων.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414
ΘΕΜΑ: Αποδοχή της με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότησης της Νομικής Δ/νσης με την οποία παρέχονται οδηγίες για αλλαγή χρήσης.
Σας κοινοποιούμε για εφαρμογή τη με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/νσης του ΥΠΕΧΩΔΕ την οποία αποδεχόμαστε. Με την παραπάνω γνωμοδότηση, γίνεται δεκτό, ότι για αλλαγές χρήσης, που έγιναν προ της εφαρμογής του ΓΟΚ/1985, σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφ' όσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 1337/83 περί υποβολής δηλώσεων και καταβολής της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς. Τα παραπάνω ισχύουν, εφ' όσον πρόκειται μόνο για αλλαγή χρήσης χωρίς να έχουν γίνει συγχρόνως και οικοδομικές εργασίες, για τις οποίες χρειαζόταν οικοδομική άδεια.

Α) Ναι μπορείτε εφόσον δύναται να αποδειχθεί ότι η χρήση είχε εγκατασταθεί από το έτος 1985.

Β) Δείτε σχετικά την Ε/Α 1509

2998. Σε κτίριο στο οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου και το οποίο κατασκευάστηκε με άδεια οικοδομής που εκδόθηκε στις 3/6/1975, υπάρχει κατάστημα που έχει ενταχθεί στο σύνολό του στις διατάξεις του ν.1337/1983 (ήταν εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο) κι έχει προσκομισθεί απόφαση Νομάρχη για οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση (με έκδοση της απόφασης 20/9/1988). Στο κατάστημα υπάρχει μικρή κουζίνα, w.c. και οπή για την επικοινωνία του με την υπόγεια αποθήκη. Η μικρή κουζίνα, τα w.c. και η οπή δεν παρουσιάζονται στην κάτοψη της εξαίρεσης από κατεδάφιση με το ν.1337/1983. Σύμφωνα με το Ε9 του ιδιοκτήτη το κατάστημα με την αποθήκη του υπάρχουν από το 1977. Επίσης, το ισόγειο Κατάστημα με την υπόγεια αποθήκη περιγράφονται ως ενοποιημένα στην Τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας που συντάχθηκε στις 13/7/1983 αν και δεν φαίνεται η οπή της σκάλας επικοινωνίας στις κατόψεις των 2 επιπέδων. Στις ίδιες συμβολαιογραφικές κατόψεις δεν φαίνονται ούτε η μικρή κουζίνα ούτε τα w.c.
1) Πως θα αντιμετωπίσω την οπή; Χρειάζεται μελέτη Στατικής Επάρκειας ή μπορεί το ακίνητο να ενταχθεί στην παράγραφο ια του Άρθρου 2 του ΦΕΚ 1643/11-5-2018 (αφορά τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας). Πως αποδεικνύω την παλαιότητά της; (καθώς περιγράφεται στην Τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας που συντάχθηκε στις 13/7/1983, τεκμαίρεται ότι υπάρχει πριν από την ημερομηνία αυτή)
2) Πως αντιμετωπίζονται και πως αποδεικνύω την παλαιότητά των χώρων κουζίνας και w.c.; Με αναλυτικό; ...και η παλαιότητά τους;

1) Εάν η παλαιότητα της οπής είναι πριν από την 1.1.1983 δεν απαιτείται ούτε μελέτη στατικής επάρκειας ούτε τεχνική έκθεση μηχανικού.

Εάν είναι μετά από την 1.1.1983 θεωρούμε ότι θα πρέπει ο έλεγχος να περιοριστεί στην πλάκα (για τα κατακόρυφα φορτία).

2) Η κατασκευή της κουζίνας και του wc μπορούν να θεωρηθούν ως διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*».

Εάν εσείς θέλετε να τα τακτοποιήσετε, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό.

Τέλος, σχετικά με την παλαιότητα έχει εφαρμογή το άρθρο 87, το οποίο αναφέρει:

«*Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.*

Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :

…

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής, όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση, καθώς και από τον τρόπο σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, ιδίως δε της απευθείας σύνδεσης με χώρους κύριας χρήσης,

…

Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.»

Σχετικά με τη χρήση του συμβολαίου ως αποδεικτικό παλαιότητας δείτε τις Ε/Α 955, 2406 και 2988.

2999. Θα ήθελα να κάνω μία ερώτηση σχετικά με τη δυνατότητα τακτοποίησης ενός υπόγειου χώρου. Ειδικότερα, σε μία οικοδομή εντός σχεδίου που ανεγέρθηκε το 2007 κατασκευάστηκε εξ' αρχής και ένας υπόγειος χώρος εμβαδού 40 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται κάτω από το προκήπιο. Ο χώρος αυτός έχει εξ' αρχής (δηλαδή πριν το 2011) κύρια χρήση. Σήμερα ο ιδιοκτήτης του επιθυμεί να τακτοποιήσει πολεοδομικά τον εν λόγω χώρο, προκειμένου στη συνέχεια να τον μεταβιβάσει. Η ερώτηση είναι αν είναι δυνατόν να υπαχθεί ο εν λόγω χώρος στην κατηγορία 4 με δεδομένο ότι η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται στο σύνολό της κάτω και όχι επί του προκηπίου. Να σημειωθεί ότι και ο ΝΟΚ επιτρέπει κατασκευές κάτω από το προκήπιο. Επίσης σύμφωνα με την παρ. δε) του αρ.96 του Ν.4495/17 οι αυθαίρετες κατασκευές δεν υπάγονται στην κατηγορία 4 μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί εντός του προκηπίου. Δηλαδή η εν λόγω παράγραφος δεν εξαιρεί από την κατηγορία 4 τις αυθαίρετες κατασκευές κάτω από το προκήπιο.
Συμπληρωματικά του παρακάτω θα ήθελα να προσθέσω ότι ο σαφής διαχωρισμός και αντιμετώπιση μεταξύ των όσων επιτρέπονται στην επιφάνεια των προκηπίων και όσων επιτρέπονται κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων προκύπτει και από τις παρ. 8Β και 8Α του αρ.17 του ΝΟΚ.

Η γνώμη μας είναι ότι το υπόγειο επειδή βρίσκεται εντός προκηπίου εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Επομένως, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται για νέα κτίρια.

Ελέγξετε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με βάση τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις.

Η περ. ι του άρθρου 28 αναφέρει ότι:

«Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»

3000. Σε προϋφιστάμενο του 1955 κτίσμα πραγματοποιήθηκαν αυθαίρετες ισόγειες προσθήκες κατ' επέκταση που υπερβαίνουν το 40% της επιτρεπόμενης κάλυψης, πλην όμως το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών είναι μικρότερες των 50 τ.μ.
Σύμφωνα με το παράρτημα Α του Ν.4495/17, κατά την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε ακίνητο που υφίσταται κτίριο προ του 1955, επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.
Σύμφωνα με την περ. δγ της Κατηγορίας 4 του αρ. 96 του Ν 4495/17 όπως αυτή προσετέθη με το Αρθ-80 του Ν-4759/20 (ΦΕΚ-245/Α/9-12-20), δύναται να υπαχθούν στην κατηγορία 4 αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τμ σε συνολική δόμηση".
Παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν κατά την άποψη σας στο ανωτέρω περιγραφέν ακίνητο, το οποίο δεν διαθέτει οικοδομική άδεια αλλά στο οποίο υφίσταται κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955, μπορεί να γίνει υπαγωγή σύμφωνα με την περ. δγ της Κατηγορίας 4 του αρ. 96 του Ν 4495/17.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περ. δγ της Κατηγορίας 4 και για ακίνητα στα οποία υπάρχει κτίσμα προ του 1955, όπου σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

3001. Σε οικοδομή εντός σχεδίου που χτίστηκε το 1967 με το Συνεχές Οικοδομικό σύστημα, στην ενιαία στάθμη Ισογείου / Ημιυπογείου (Ισόγειο στην πρόσοψη και Ημιυπόγειο στην πίσω όψη λόγω διαφορετικής στάθμης του φυσικού εδάφους) υπάρχουν σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια 2 καταστήματα και όπισθεν του κάθε καταστήματος υπάρχει μία αποθήκη του Ημιυπογείου.
Το 1994 πραγματοποιήθηκε οριζόντια σύσταση στις παραπάνω 4 ιδιοκτησίες και στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναφέρεται ότι οι 2 χώροι του Ημιυπογείου είχαν χρήση εργαστηρίου και όχι αποθήκης.
Σήμερα με τη χρήση των διατάξεων του Ν.4495/17 θέλουμε να τακτοποιήσουμε την αλλαγή χρήσης της μίας αποθήκης 20 τ.μ. του Ημιυπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (καταστήματος). Η συγκεκριμένη αποθήκη έχει κοινή παροχή ρεύματος με το όμορο κατάστημα και η ημερομηνία υποβολής αίτησης 1ης ηλεκτροδότησης έγινε το 1995 (εικάζω ότι πριν την οριζόντια σύσταση του 1994 και τα 2 καταστήματα του Ισογείου είχαν κοινή παροχή ρεύματος και μετά την σύσταση το ένα κατάστημα διατήρησε την παροχή του και το άλλο κατάστημα απέκτησε νέα παροχή ρεύματος).
Δεδομένου ότι τα προαναφερθέντα αποδεικτικά αλλαγής χρήσης είναι του 1994-1995 (μετά την ισχύ του ΓΟΚ 1985), η αλλαγή χρήσης από αποθήκη του Ημιυπογείου σε κατάστημα του Ημιυπόγειου θα υπολογιστεί ως Υπέρβαση Δόμησης; Πως υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης σε αυτήν την περίπτωση εφόσον κατά την οικοδομική άδεια του 1967 (ΓΟΚ 55) δεν υπήρχε δόμηση παρά μόνο κάλυψη και αριθμός ορόφων;
Ή θεωρώ ότι η αποθήκη του Ημιυπογείου μετρούσε εξαρχής στην δόμηση γιατί βρίσκεται στην στάθμη Ισογείου / Ημιυπογείου (Ισόγειο στην πρόσοψη και Ημιυπόγειο στην πίσω όψη λόγω διαφορετικής στάθμης του φυσικού εδάφους) σε οικοδομή που χτίστηκε με το Συνεχές Οικοδομικό σύστημα και η παράβαση αλλαγής χρήσης θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Πληρέστερη εικόνα της μελέτης έχετε εσείς. Εάν κρίνεται ότι το ημιυπόγειο μετρήθηκε ως όροφος τότε μπορείτε να υπολογίσετε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Διαφορετικά θα πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ. Για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης η σύγκριση θα γίνει με βάση την ισχύουσα σήμερα δόμηση που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία (βάση του ποσοστού εξ αδιαιρέτου που έχει π.χ. εάν το οικόπεδο χτίζει σήμερα 600 τ.μ. και το ποσοστό εξ αδιαιρέτου είναι 5% τότε η σύγκριση θα γίνει με το 5% x 600 = 30 τ.μ.).

3002. Στην εγκύκλιο 2 που αφορά στο άρθρο 103 Ν.4495/2017 για μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, αναφέρεται ότι: "Για την εφαρμογή της παρ. 1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας".
Ερώτηση: Αυτό σημαίνει ότι οι μειώσεις προστίμων ισχύουν για όλες τις χρήσεις; (Δηλαδή για κατοικία, υπηρεσίες, πρωτογενή τομέα, βιοτεχνίες,..) ή όχι;

Δείτε την Ε/Α 1714.

3003. Σε δήλωση του Ν.4495/17 αυθαίρετη επέκταση σε προκήπιο, αρχιτεκτονικής προεξοχής του ΓΟΚ 85 (μέγιστου πλάτους 0,40 μ) που δεν μετράει σε Κ.Ε και Σ.Δ. καθώς και αυθαίρετη επέκταση εξώστη, χαρακτηρίζουν την δήλωση κατηγορίας 4 η 5; (σημειωτέον ότι οι ίδιες αυθαιρεσίες πάνω από κοινόχρηστο χώρο χαρακτηρίζουν την αντίστοιχη δήλωση κατηγορίας 4)

Επειδή, οι συγκεκριμένες αυθαιρεσίες υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό, η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

3004. Η προθεσμία υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας στα αρχεία Ν.4495/2017 (είναι πενταετία από την ημερομηνία υπαγωγής ή διετία)

Στην παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αναφέρεται ότι «*Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.*»

3005. Στην αλλαγή χρήσης τμήματος υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης, συμπεριλαμβάνεται στην επιφάνεια υπολογισμού προστίμου και το υπόγειο κλιμακοστάσιο εισόδου στο συγκεκριμένο τμήμα;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2438 εάν το κλιμακοστάσιο είναι κοινόχρηστο.

Σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή είναι κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτα), η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του προστίμου (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2480 [4]).

3006. Σε δήλωση Ν. 4178/13 σε οριστική υπαγωγή, μπορεί να γίνει επαναφορά σε κατάσταση υπαγωγής για διορθώσεις, με μεταβολή προστίμου μικρότερη του 20%;

Ναι μπορεί αλλά θα πρέπει να ολοκληρωθεί η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι και την 31η.12.2024.

Στο άρθρο 99 του ν.4495/2017 αναφέρεται ότι «*Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος*».

Στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 αναφέρεται ότι «*Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»*

3007. Στη μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία του δώματος οικοδομής ανεγερθείσας προ 1975 έγινε εκ κατασκευής επέκτασή της καταλαμβάνοντας τμήμα του κοινόχρηστου κλιμ/σίου και τμήμα της κοινόχρηστης ταράτσας. Έγινε υπαγωγή στο Ν4495/17. Με βάση τις τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις μπορεί να γίνει μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης;

Το άρθρο 98 αναφέρει ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί -καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση*.»*

Στην περίπτωσή σας, προφανώς η επέκταση σε τμήμα της κοινόχρηστης ταράτσας δεν εμπίπτει στην περίπτωση β της παρ. 5. Και επειδή σύμφωνα με την παρ. 7 δεν συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου δεν μπορεί να γίνει μονομερώς τροποποίηση πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

3008. Πρόκειται για το επισυναπτόμενο τοπογραφικό το οποίο κλήθηκα να κάνω και αποτύπωσα μια γεώτρηση και τον οικίσκο της γεώτρησης αυτής. Η γεώτρηση έχει άδεια χρήσης νερού, τοποθέτησα το ΑΔΑ της, όμως ο οικίσκος ή αλλιώς Ισόγειο Αντλιοστάσιο είναι αυθαίρετος και ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες, τον πελάτη μου και τον όμορό του. Πως μπορώ να το νομιμοποιήσω και στη συνέχεια να του βγει η ΗΤΚ;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1824 και 2618.

Επειδή ο οικίσκος πατάει και στις δύο ιδιοκτησίες, η γνώμη μας είναι:

- Εάν δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο διπλανό αγροτεμάχιο να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για τον οικίσκο.
- Εάν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο διπλανό αγροτεμάχιο, να υποβληθεί μόνο μία δήλωση για τον πελάτη σας, όπου θα αναφέρεται η πραγματική κατάσταση και θα τακτοποιείται μόνο το τμήμα εντός της ιδιοκτησίας σας.

Στην ΗΤΚ θα περιγράφεται την κατάσταση και θα αναφέρεται το εμβαδόν που εμπίπτει μέσα στην ιδιοκτησία του πελάτη σας.

3009. Με το άρθρο 128 του Ν.4759/20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δόθηκε η δυνατότητα σε ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων να υπαχθούν στην Κατηγορία 5 του Ν.4495/17
Για την περίπτωση της παρ. 1(β) δηλ. για ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής :
Η αίτηση υπαγωγής πρέπει να υποβληθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή της κληρονομιάς και το αργότερο μέχρι 31.12.2025;
Η περίπτωση αυτή καταλαμβάνει και τον κληρονόμο που κατείχε ήδη ποσοστό του ακινήτου και κληρονόμησε το υπόλοιπο ποσοστό;
Για την περίπτωση της παρ. 1(στ) εξακολουθεί να ισχύει η δυνατότητα μεταφοράς δηλώσεων του Ν.4014/11 ή του Ν.4178/13 στο Ν.4495/17;

Σχετικά με την περίπτωση 1(β) η διατύπωση είναι ξεκάθαρη «*ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025*»

Η περίπτωση αφορά και κληρονόμο που κατείχε ήδη ποσοστό του ακινήτου και κληρονόμησε το υπόλοιπο ποσοστό.

Τέλος, σχετικά με την περίπτωση στ) της παρ.1 η απάντηση είναι ΝΑΙ.

3010. Αυθαίρετη μονοκατοικία είχε υπαχθεί με δήλωση στις διατάξεις του Ν.1337/83 το έτος 1983 όπου στην υπ. δήλωση της τότε ιδιοκτήτριας αναφερόταν ως έτος κατασκευής Ιούνιος 1982.
Ο σημερινός ιδιοκτήτης θέλει να υπαγάγει την μονοκατοικία στις διατάξεις του Ν.4495/17 προκειμένου να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης,
Τόσο η ΓΥΣ όσο και το Κτηματολόγιο βεβαιώνουν ότι δεν υφίστανται Α/Φ για τα έτη 1982-83 παρά μόνο για το έτος 1984 όπου η μονοκατοικία εμφανίζεται όπως είναι σήμερα και όπως απεικονιζόταν στις φωτογραφίες της δήλωσης Ν.1337/83.
Ισχύουν τα στοιχεία της δήλωσης ως αποδεικτικό παλαιότητας για να ενταχθεί στην Κατηγορία 2;

Εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου τότε:

- Εάν η δήλωση στις διατάξεις του Ν.1337/83 έχει και Γ φάση, δηλαδή οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η μονοκατοικία θεωρείται νομίμως υφιστάμενη και δεν υπάρχει λόγος να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017.
- Εάν υπάρχει Α και Β φάση μπορεί να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1028 και 2958).

Διαφορετικά, στην περίπτωση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η υπεύθυνη δήλωση δεν μπορεί με βάση το άρθρο 87 του ν.4495/2017 να θεωρηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Δείτε μήπως μπορείτε να βρείτε κάποιο έγγραφο φορολογικής ή άλλη δημόσιας αρχής, είτε έγγραφο από τη ΔΕΗ για την πρώτη ηλεκτροδότηση.

3011. Σε οικόπεδο με διώροφο κτίριο υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που ορίζει τέσσερις οριζόντιες (διαμερίσματα). Κάποιοι από του ιδιοκτήτες έχουν κτίσει στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου αυθαίρετες κατασκευές. Συγκεκριμένα ο ιδιοκτήτης της μιας οριζόντιας έχει φτιάξει λεβητοστάσιο που εξυπηρετεί μόνο την δική του ιδιοκτησία, ενώ άλλος ιδιοκτήτης έχει φτιάξει αποθήκη, στέγαστρο, barbeque. Διευκρινίζεται ότι στη σύσταση δεν ορίζεται καμία αποκλειστική χρήση στον ακάλυπτο. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλαδή εντός κοινόχρηστου χώρου και είναι μεταγενέστερες από την κατασκευή του κτιρίου. Οι δυο αυτοί ιδιοκτήτες επιθυμούν να τακτοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους. Μπορούν παίρνοντας συναίνεση άνω του 50% να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις τους, τους χώρους αυτούς που ιδιοχρησιμοποιούν; Σε περίπτωση που γίνει αυτό θα συμπεριλάβουμε κατευθείαν στην ηλεκτρονική ταυτότητα της ιδιοκτησίας το χώρο αυτό σαν παρακολούθημα και θα είναι αυτόματα δικό τους; Ή θα πρέπει να γίνει ηλεκτρονική ταυτότητα για τα κοινόχρηστα. Γιατί σε αυτή την περίπτωση θα υπάρχει το παράδοξο ότι θα έχουμε δύο χώρους στα κοινόχρηστα που θα τακτοποιούνται σε διαφορετικές δηλώσεις. Επιπλέον να επισημάνω ότι δεν υπάρχει περίπτωση συνεννόησης για να τακτοποιηθεί όλο τα ακίνητο σε μια δήλωση.

Από τη στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μεταγενέστερες από την κατασκευή του κτιρίου, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει:

«*Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.*»

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει μία δήλωση υπαγωγής για τα κοινόχρηστα, η οποία θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες που έχουν γίνει στους κοινόχρηστους χώρους.

Σε καμία περίπτωση η δήλωση υπαγωγής ή η δήλωση στην ηλεκτρονική ταυτότητα δεν συνεπάγεται και τίτλο κτήσης.

Εάν δύναται να γίνει τροποποίηση της σύστασης ώστε να τους αποδοθούν αυτοί οι χώροι θα πρέπει να το συζητήσετε με κάποιον συμβολαιογράφο.

3012. Στέγη πολυκατοικίας κατασκευάστηκε με αύξηση του ύψους (από 2,00 σε 2,70m) χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου της περιοχής. Κάτω από τη στέγη σε περιορισμένο χώρο βατό από το κλιμακοστάσιο, κατασκευάσθηκαν μικρές αποθήκες και διάδρομος κυκλοφορίας με διαχωριστικά γυψοσανίδων. Ο λοιπός χώρος (χαμηλού ύψους) είναι μη προσβάσιμος. Θα βάλω Υ.Δ για το προσβάσιμο μέρος με Υ.Υ. για το τμήμα άνω των 2,00m και Αναλυτικό για την υπόλοιπη στέγη; Μπορώ να χρησιμοποιήσω μειωτικό συντελεστή;

Οι χώροι θα δηλωθούν με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή. Μειωτικό θα μπορούσαν να λάβουν μόνο εάν δεν αποτελούσαν ανεξάρτητο χώρο (παρ. 6 – άρθρο 100 – ν.4495/2017). Το πρόστιμο για την αύξηση του ύψους της στέγης, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3013. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο και στέγη, εντός σχεδίου, τα προβλεπόμενα από την άδεια πολεοδομικά μεγέθη δόμησης είναι 120 τ.μ. στο ισόγειο και άλλα τόσα στον Α' όροφο, προς δημιουργία 2 αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων, ένα στο ισόγειο και ένα στον Α' όροφο. Οι υπερβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί είναι οι εξής:

1. Υπέρβαση δόμησης 60τ.μ. στο κοινόχρηστο υπόγειο, λόγω μετατροπής αποθηκευτικού χώρου σε αυτοτελές διαμέρισμα - κατοικία. Για την συγκεκριμένη αυθαιρεσία έχουμε περαιωμένη δήλωση του Ν. 3843/10.

2. Δημιουργία παταριού - σοφίτας στο διαμέρισμα του Α' ορόφου, που επικοινωνεί με το διαμέρισμα με εσωτερική σκάλα, επιφανείας 70τ.μ. Για τη δημιουργία του συγκεκριμένου χώρου, κατασκευάστηκε πλάκα οροφής του Α΄ ορόφου από οπλισμένο σκυρόδεμα, 70cm κάτω από την απεικονιζόμενη στην άδεια ξύλινη πλάκα οροφής του, ενώ παράλληλα ανυψώθηκε κατά 80cm η δίρριχτη στέγη, στις πλευρές των χαμηλών της σημείων, χωρίς να μεταβάλλεται το προβλεπόμενο ύψος στον κορφιά. Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία έχει λανθασμένα υπαχθεί στον Ν. 3843/10.

Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1. Μπορούν τα τετραγωνικά της αυθαιρεσίας του παταριού - σοφίτας να μην προσμετρηθούν στον υπολογισμό της κατηγορίας του άρθρου 96 του Ν. 4495/17 (σύμφωνα με την παράγραφο δ)δβ)), καθότι έχουμε σοφίτα που δε δημιουργεί αυτοτελή χώρο και εντός του περιγράμματος του κτιρίου (όχι, βέβαια, εντός του προβλεπόμενου όγκου);

2. Αν η απάντηση είναι θετική, μπορεί υποβληθεί μία ενιαία δήλωση του Ν. 4495/17, που θα περιλαμβάνει το σύνολο των υπερβάσεων δόμησης ως κατηγορία 4 (σε διαφορετικά φύλλα καταγραφής ανά όροφο), και την υπέρβαση ύψους της στέγης και την κατασκευή της πλάκας δαπέδου της σοφίτας με αναλυτικό προϋπολογισμό, καθότι δεν έχουμε υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών ύψους της περιοχής;

1) Εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου δεν θα προσμετρηθούν τα τετραγωνικά μέτρα της αυθαιρεσίας, είτε αυτό χαρακτηρίζεται πατάρι είτε σοφίτα, για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Δεν παίζει ρόλο το ότι είναι εκτός προβλεπόμενου όγκου. Άλλωστε δεν θέτει κάποια τέτοια απαίτηση ο νόμος.

2) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, στις διευκρινίσεις για την Κατηγορία 4, αναφέρει ότι:

«*Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.*»

Άρα δύναται να υποβληθεί μια κοινή δήλωση και να ελεγχθεί το σύνολο των αυθαιρέτων, για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, με τα πολεοδομικά μεγέθη του όλου ακινήτου και όχι με βάση το ποσοστό εξ αδιαιρέτου της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της στέγης, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3014. Σύμφωνα με την άδεια οικοδομής που εκδόθηκε με τον ΓΟΚ του 1985, έπρεπε να υπάρχει ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία (εμβαδού 102,00 τ.μ.) πάνω σε μπάζωμα, με μικτό ύψος μπαζώματος 1,50 μ. από την στάθμη μέτρησης υψών.
Αντί για μπάζωμα 1,50 μ. (επειδή δεν τοποθετήθηκε το χώμα του μπαζώματος) δημιουργήθηκε κάτω από την κατοικία χώρος αποθήκης (εμβαδού 100,00 τ.μ. που δεν είχε υπολογιστεί στον συντελεστή δόμησης) με ελεύθερο ύψος 1,77 μ. και μικτό ύψος 1,95.
Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση.
(1) με αναλυτικό για ξεμπάζωμα και αύξηση του ύψους κατά 1,95-1,5=0,45 μ..
(2) με υπέρβαση δόμησης 100,00 τ.μ. στον μειωμένο συντελεστή 0,50
(3) με υπέρβαση δόμησης 100,00 τ.μ. χωρίς μειωμένο συντελεστή

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, ο χώρος της αποθήκης θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0.50, καθώς με βάση τη διαμόρφωση που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια θεωρείται υπόγειος. Το ξεμπάζωμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό. Ομοίως και η υπέρβαση ύψους, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

3015. Σε ακίνητο εντός σχεδίου υφίσταται ισόγεια αποθήκη 6,10 τ.μ. (<15,00 τ.μ. και μέσου ύψους <2,50μ. - πληροί τις προϋποθέσεις της Κατηγορίας 3) εντός προκηπίου. Μπορώ να την τακτοποιήσω ως κατηγορία 3 ή πρέπει να την δηλώσω ως κατηγορία 5; Κατηγορία 4 δεν μπορώ να τη δηλώσω καθώς βρίσκεται εντός προκηπίου, εάν ερμηνεύω σωστά τον ισχύοντα Ν.4495/17.

Θα τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 3.

3016. Σε γεωτεμάχιο εντός οικισμού (με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους βάσει του Π.Δ. 24-4-1985 Φ.Ε.Κ. 181 Δ'/ 1985) εντός του οποίου υπάρχει γεώτρηση με τον οικίσκο της και ασκεπή υπέργεια δεξαμενή είναι τρεις οι ιδιοκτήτες, ο Α με ποσοστό 1/6 πλήρους κυριότητας, ο Β με ποσοστό 1/6 πλήρους κυριότητας και ο Γ με ποσοστό 4/6 πλήρους κυριότητας. Ο Γ αρνείται να υπογράψει τη υπεύθυνη δήλωση ανάθεσης στον υπό εξουσιοδότηση μηχανικό και την υπεύθυνη δήλωση αυθαίρετων κατασκευών του αιτούντος θεωρημένη με το γνήσιο υπογραφής.
α) Επιτρέπεται να γίνει η υπαγωγή των αυθαιρέτων στις διατάξεις του Νόμου 4495/ 2017 χωρίς τη συναίνεση του Γ, ο οποίος έχει ποσοστό 4/6 πλήρους κυριότητας;
β) Εφόσον η απάντηση του α ερωτήματος είναι αρνητική, επιτρέπεται να γίνει η υπαγωγή των αυθαιρέτων στις διατάξεις του Νόμου 4495/ 2017 με ανέβασμα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ την κοινοποίηση της εξώδικης κλήσης - δήλωσης των Α και Β προς τον Γ, με την οποία (εξώδικη κλήση - δήλωση) θα τον καλούν να υπογράψει τις προαναφερθείσες δύο υπεύθυνες δηλώσεις, ανεξαρτήτως απάντησης ή μη απάντησης του Γ προς τους Α και Β;

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«***Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου*** *σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή* ***σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως****, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.*»

Δυστυχώς, δεν συμπεριλαμβάνει και τις περιπτώσεις εντός οικισμού. Η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται για την περίπτωσή σας η συναίνεση και από τον Γ (δηλαδή συναίνεση 100%).

Β) Δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο από το νόμο.

3017. Θα ήθελα να ρωτήσω όταν έχω στο δώμα διώροφης οικοδομής αυθαίρετη δημιουργία βοηθητικού χώρου αποθήκη πως δηλώνεται στο σύστημα σαν μειωτικός συντελεστής;
Εάν έχω αυθαίρετη αύξηση του κλιμ/σιου του δώματος διώροφης οικοδομής πως δηλώνεται σαν μειωτικός συντελεστής ή σαν πολεοδομική παράβαση;
Όταν έχω σύσταση οριζοντίου σε τριώροφη οικοδομή, κάνω μια δήλωση για όλο το κτίσμα παραβάσεις που εντοπίζω
ισόγειο 1 λοιπή παράβαση
Α όροφος 1 λοιπή παράβαση
Β όροφος 1 λοιπή παράβαση
μπορώ να βάλω μια λοιπή παράβαση κ για τους 3 ορόφους αφού δεν ξεπερνάνε της 15000 ή πρέπει επειδή έχω σύσταση οριζοντίου να βάλω 3 παραβάσεις για κάθε όροφο;

- Η αυθαίρετη αποθήκη στο δώμα δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή.
- Η Εγκύκλιος 2/31.5.219, αναφέρει ότι:

  «*Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.*»

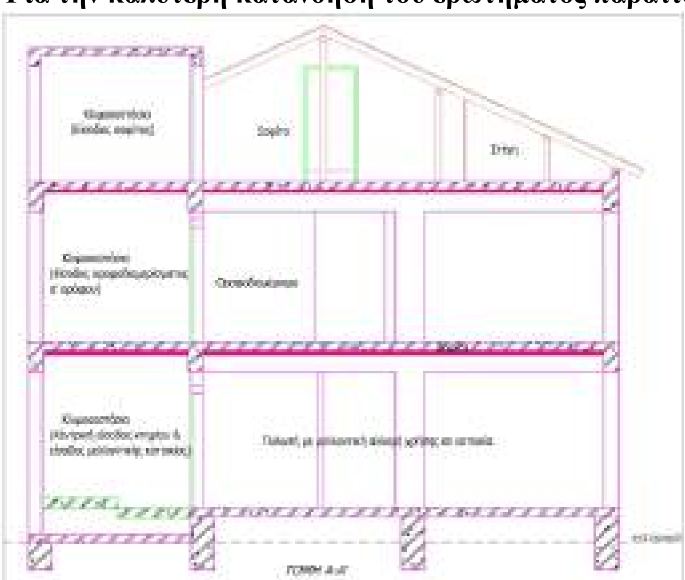
  Άρα, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον η απόληξη αποτελεί τη μοναδική κατασκευή στο δώμα. Εάν η απόληξη λειτουργεί για πρόσβαση σε άλλο χώρο είτε βοηθητικής είτε κύριας χρήσης, τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή.

- Από τη στιγμή που γίνεται μια κοινή δήλωση, θα είναι ενιαίος και ο υπολογισμός των λοιπών παραβάσεων. Εάν για την περίπτωσή σας ο ενιαίος προϋπολογισμός δεν ξεπερνά όριο των 15000 ευρώ, τότε θα δηλωθεί μία λοιπή παράβαση.

3018. Σε οικοδομή με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών οι οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) Β1 & Β2 έχουν σύμφωνα με την σύσταση :
1. Την αποθήκη 1 του υπογείου ως παρακολούθημα με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία
2. Την αποθήκη 2 του υπογείου ως παρακολούθημα με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Στην αποθήκη αυτή έχουν καθορισθεί από τη σύσταση τμήματα Α & Β αποκλειστικής χρήσης με το τμήμα Α να ανήκει στη Β1 και το τμήμα Β στη Β2
3. Το χώρο στάθμευσης 1 του υπογείου, που συνιστά ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία Β1 & Β2
Έχει γίνει ξεχωριστή υπαγωγή των αυθαιρεσιών των οριζόντιων ιδιοκτησιών Β1 & Β2 και σε κάθε μία από αυτές και σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής αναφέρθηκε το ήμισυ των αυθαιρεσιών των παρακολουθημάτων τους και της οριζόντιας ιδιοκτησίας του χώρου στάθμευσης. Θεωρείτε ορθό τον τρόπο αντιμετώπισης;

Η καλύτερη λύση θα ήταν μια κοινή δήλωση για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμέρισμα Β1, διαμέρισμα Β2 και χώρος στάθμευσης 1) που θα περιλαμβάνει και τις αυθαιρεσίες στις αποθήκες 1 και 2 που αποτελούν παρακολουθήματα.

3019. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2991 αναφέρετε ότι ο περιγραφόμενος χώρος δεν δύναται να χαρακτηριστεί ως χώρος σοφίτας. Για την καλύτερη κατανόηση του ερωτήματος παρατίθεται σχέδιο τομής:



Με την παρ.81 του άρθρου 100 του Ν.4759/20, ορίζεται ότι: "Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας". Κατά συνέπεια:
α. Γιατί δεν μπορεί να θεωρηθεί ο περιγραφόμενος χώρος ως χώρος σοφίτας; Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε κεντρικό κλιμακοστάσιο και ταυτόχρονα αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, καθώς το εν λόγω κτήριο είναι ενιαίο και δεν έχει γίνει κανένας διαχωρισμός αυτού σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ίδια αντιμετώπιση υπάρχει και στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης της Εγκυκλίου του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6ΧΩΞ4653Π8-ΠΦ7).
β. Στην περίπτωση που μετατραπεί η πυλωτή σε κατοικία και στη συνέχεια γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, όπου θα προκύψουν δύο αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες (κατοικία ισογείου και κατοικία α' ορόφου), λογικά δεν μπορεί να εφαρμοστεί η ανωτέρω διάταξη (παρ. 81, αρ.100 Ν.4759/20) και δεν μπορεί να θεωρηθεί ο υπερκείμενος χώρος ως χώρος σοφίτας, καθώς στον χώρο αυτό της σοφίτας θα υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης από δύο και όχι μία αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Σωστά;

γ. Στο σχέδιο της κάτοψης και ειδικότερα στη στάθμη που βρίσκεται η προς νομιμοποίηση σοφίτα:
(i) Περιγράφουμε ξεχωριστά την επιφάνεια της σοφίτας και ξεχωριστά την επιφάνεια του κλιμακοστασίου, λαμβάνοντας υπόψη κατά τον υπολογισμό των εμβαδών τη μεσοτοιχία μεταξύ αυτών (κλιμακοστάσιο-σοφίτα).
(ii) Προκειμένου η επιφάνεια της σοφίτας να μην μετρήσει στη δόμηση, θα πρέπει το εμβαδόν της σοφίτας (καθαρή επιφάνεια + περιμετρικοί τοίχοι αυτής + μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο) να είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, ήτοι της επιφάνειας που μετράει στην κάλυψη, δηλαδή το σύνολο της επιφάνειας του διαμερίσματος και του κλιμακοστασίου στον α΄ όροφο μαζί.
(iii) Στη δόμηση θα μετρήσουν τόσο στο ισόγειο, όσο και στον α' όροφο οι επιφάνειες των κατοικιών + οι εσωτερικές επιφάνειες των κλιμακοστασίων χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους που τα περιβάλλουν και ειδικότερα μέχρι 40τ.μ. για το ισόγειο κλιμακοστάσιο και μέχρι 30τ.μ. για το κλιμακοστάσιο του α' ορόφου. Όσον αφορά τη στάθμη της σοφίτας, στη δόμηση θα μετρήσει μόνο η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου.
Είναι σωστό το παραπάνω σκεπτικό;
δ. Εναλλακτικά:
(i) θα μπορούσαμε στην περιγραφή της κάτοψης να μην κάνουμε διάκριση χώρων και να θεωρήσουμε ως χώρο σοφίτας, το σύνολο του χώρου αυτής μαζί με το χώρο του κλιμακοστασίου;
(ii) στην περίπτωση αυτή και εφόσον η συνολική επιφάνεια (χώρος σοφίτας μαζί με χώρο του κλιμακοστασίου) είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, θα μπορούσαμε να μην προσμετρήσουμε στη δόμηση καμία επιφάνεια (ούτε και των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου) στη στάθμη αυτή;
ε. Συσχετίζοντας όλο το ανωτέρω σκεπτικό με την ΕΡ/ΣΗ 2888, τελικά όταν έχουμε σοφίτα, τί θεωρούμε ως επιφάνεια της σοφίτας, τί μετράμε στη δόμηση και τί αφαιρούμε, τόσο στη στάθμη της σοφίτας, όσο και στη στάθμη του υποκείμενου ορόφου; Η κλίμακα ανόδου στο χώρο της σοφίτας, όπως αναφέρεται στην ΕΡ/ΣΗ 2888 και την παρ. 6ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αφαιρείται από τη δόμηση, το οποίο είναι λογικό αφού αυτή η κλίμακα αποτελεί το κλιμακοστάσιο του υποκείμενου ορόφου και με βάση την παρ. 6δ του άρθρου 11 του ΝΟΚ ούτως η άλλως αφαιρείται από τη δόμηση. Επίσης στη στάθμη που βρίσκεται η σοφίτα, αφαιρούμε από τη δόμηση μόνο το κενό του κλιμακοστασίου ή όλο τον εσωτερικό χώρο του κλιμακοστασίου, όπως περιγράφηκε στις προηγούμενες παραγράφους (Γ-Δ) του ερωτήματος και όπως άλλωστε προκύπτει από το υπόδειγμα έτους 2022 του διαγράμματος κάλυψης του Υπουργείου (δες σχέδιο κάτοψης-θέση τομής-σχέδιο τομής);

Α) Στο υπόδειγμα διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ, παρουσιάζεται μία αυτοτελής ανεξάρτητη ιδιοκτησία (μεζονέτα) στην οποία υπάρχει εσωτερική σκάλα επικοινωνίας μεταξύ των ορόφων της και ανεξάρτητη είσοδος στην στάθμη του ισογείου.

Η παρ. 6ε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αναφέρει:

«*Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.*

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.»

Σχετική και η αναφορά από το τεύχος τεχνικών οδηγιών του ΝΟΚ, για την παρ. 6ε του άρθρου 11:

«*Η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (π.χ μεζονέτες εν σειρά οι οποίες δεν διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και έχουν ανεξάρτητη είσοδο με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας των ορόφων τους) και αποκλειστικά την επιφάνεια της εσωτερικής τους κλίμακας συνολικού εμβαδού έως 12 τ.μ.»*

Από την τομή που επισυνάπτετε αλλά και από το περιεχόμενο των ερωτημάτων σας, αντιλαμβανόμαστε ότι στην περίπτωσή σας έχετε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και όχι κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δηλαδή, ο χώρος του κλιμακοστασίου είναι τελείως ανεξάρτητος από το χώρο των διαμερισμάτων. Ο

χαρακτηρισμός ενός κλιμακοστασίου ως κοινόχρηστου δεν σχετίζεται με την ύπαρξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Εάν κρίνετε, έχοντας και καλύτερη εικόνα της όλης κατάστασης, ότι το κλιμακοστάσιο αποτελεί εσωτερική σκάλα επικοινωνίας μεταξύ των ορόφων, όπως αυτό στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ, τότε μπορεί ο χώρος να θεωρηθεί ως σοφίτα, εφόσον πληρούνται και όλες οι άλλες προϋποθέσεις που θέτει ο ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση τα παραπάνω αποτελούν προσωπική άποψη των μελών της ομάδας εργασίας. Μπορείτε να λάβετε και τη γνώμη της αρμόδιας ΥΔΟΜ.

Β) Σωστά

Γ) Για τα i) και ii) η απάντηση δίνεται στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ. Για το iii) σε εσάς έχει εφαρμογή η περίπτωση ε) του άρθρου 11 του ΝΟΚ και όχι η δ). Εάν εφαρμοστεί η δ) τότε επαληθεύεται η προσέγγιση μας, όπως αυτή διατυπώθηκε στο Α), ότι πρόκειται για κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και όχι για κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας.

3020. Σε εκτός σχεδίου περιοχή χορηγήθηκε στο παρελθόν Δημοτική άδεια οικοδόμησης για ανέγερση αποθήκης 50 τ.μ. με βάση το ΦΕΚ 656/Β/90. Καθ' υπέρβαση τις ανωτέρω άδειας διαπιστώθηκαν αυθαίρετα τμήματα που πρόκειται να τακτοποιηθούν. Η χρήση τις ανωτέρω αποθήκης είναι για αποθήκευση σιτηρών και λοιπών αγροτικών προϊόντων. Τι επιλέγω ως είδος χρήσης, την περίπτωση (δ) Υπηρεσίες ή την περίπτωση (ε) Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα; Σύμφωνα με τις ΕΡ/ΣΕΙΣ τις με Νο218, 1687, 1785, 1864, 2478, 2666 η σωστή προτεινόμενη επιλογή είναι η (δ). Τις σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο12 του Γ' μέρους των ΕΡ/ΣΕΩΝ του κεφαλαίου Β του Ν.4014/11 του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειες και κλιματικής Αλλαγής, ορίζεται το παρακάτω:
12) Πού δηλώνονται αγροτική αποθήκη και ποιμνιοστάσιο; Τι είναι η μεταποίηση πρωτογενούς τομέα;
Δηλώνονται στην περίπτωση 3α «...μεταποίηση α' γενούς τομέα». Στη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα υπάγονται βιοτεχνίες – βιομηχανίες συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων, δηλ. παραγωγικές μονάδες (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές) του πρωτογενούς τομέα και μεταποιητικές εγκαταστάσεις τροφίμων.
Τελικά τι ισχύει; Υπάρχουν προϋποθέσεις και ποιες είναι αυτές ώστε μία αποθήκη να μπορεί να δηλωθεί ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα. Σύμφωνα με το σκεπτικό του Υπουργείου η αποθήκη αντιμετωπίζεται ως παραγωγική μονάδα και δηλώνεται ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα.

Οι απαντήσεις μας στις Ε/Α που αναφέρονται στο ερώτημά σας, βασίζονται στα παρακάτω:

- Το παράρτημα του ν.4014/2011 δεν έδινε πληροφορίες για την περίπτωση μεταποίησης πρωτογενούς τομέα. Αντίθετα το παράρτημα του ν.4178/2013 και του ν.4495/2017 αναφέρεται σε γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.
- Το άρθρο 120 του ν.4495/2017 και η παρ. 13 του άρθρου 23 του ν.4178/2013 αναφέρονται στις αυθαίρετες σταυλικές εγκαταστάσεις (π.χ. ποιμνιοστάσιο). Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπήρχε στο ν.4014/2011.

3021. Σε υπόγειο πολυκατοικίας, σύμφωνα με τη σύσταση ορ. Ιδιοκτησίας, υπάρχουν δύο αποθήκες, ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δύο διαφορετικών ιδιοκτητών, με διαφορετικά ποσοστά ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Πλέον οι δύο αποθήκες έχουν συνενωθεί σε μία ενιαία αποθήκη και έχει γίνει και επέκταση από κατασκευής σε μπαζωμένο τμήμα σύμφωνα με την οικ. Άδεια. Έχουν υποβληθεί ήδη δύο δηλώσεις, μία για κάθε ιδιοκτήτη ξεχωριστά για τις ορ. Ιδιοκτησίες που έχουν στην πολυκατοικία. Το υπόγειο που έχει ενοποιηθεί πως δηλώνεται; Το ερώτημα αφορά τις ιδιοκτήτες και τα ποσοστά ιδιοκτησίας.

Λόγω της κατάστασης που περιγράφετε στο ερώτημά σας, η γνώμη τις είναι να γίνει μία κοινή δήλωση (ουσιαστικά για τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες). Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με βάση το άθροισμα των ποσοστών που αντιστοιχούν στις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες (υπόγειες αποθήκες).

3022. Αδειοδοτημένη κεραμοσκεπή έχει υπερυψωθεί κατά 1,5μ ακολουθώντας το περίγραμμα της εξωτερικής τοιχοποιίας της υποκείμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Α' ορόφου. Από την διαρρύθμιση του επιπέδου προκύπτουν ένας ενιαίος χώρος σαλόνι-κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο και ένα λουτρό με εσωτερική κλίμακα που το συνδέει λειτουργικά με τον υποκείμενο Α' όροφο. Το επίπεδο έχει πρόσβαση σε εξώστη καθώς και εξωτερική μεταλλική κλίμακα που εξασφαλίζει ανεξάρτητη πρόσβαση από τον ακάλυπτο. Το εμβαδόν του επιπέδου είναι 80 τμ και το κτίσμα βρίσκεται εντός σχεδίου.
Ελέγχεται η αυτοτέλεια του χώρου για την κατηγορία (ΚΑΤ4 ή 5 - αρθ.96δ ή 96ε) η οποία δεν υφίσταται λόγω της εσωτερικής κλίμακας. Το αυθαίρετο επίπεδο δύναται να οριστεί ως "σοφίτα".
Ταυτόχρονα επιβεβαιώνεται η παρ.6β αρθ.100 και για τον υπολογισμό του προστίμου λαμβάνει μειωτικό 0,30.
Ελέγχοντας περαιτέρω τον ορισμό της σοφίτας (παρ81,αρθ2,ΝΟΚ) που παραπέμπει η Εγκ2, αναφέρεται πως η σοφίτα:
1: είναι ο χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη,
2: αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη,
3: δύναται να έχει πρόσβαση σε εξώστη,
4: δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία,
5: επιτρέπεται η πρόσβαση από κεντρικό κλιμακοστάσιο και
6: είναι δυνατή επέκταση του δαπέδου της σοφίτας προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον το 50% στον ΣΔ.
Είναι δεδομένο πως οι προϋποθέσεις των ανωτέρω σημείων 1,3,4,5 ικανοποιούνται.
Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι:
Α. τι εννοείται με το σημείο 2; Ότι δεν επιτρέπεται κατακερματισμός των χωρών σε δωμάτια ή κάτι άλλο; Και αν αυτά έχουν κατακερματιστεί θα μπορούσε να υπολογισθεί σαν αυθαίρετη διαφορετική διαρρύθμιση με αναλυτικό;
Β. Από την στιγμή που επιτρέπεται το επίπεδο της σοφίτας να εκτείνεται αν προσμετρηθεί το 50% στον ΣΔ, ο υπολογισμός για την κατηγορία 4/5 ποια επιφάνεια θα λάβει υπόψη;
Β1. Το 50% ως σοφίτα και το υπόλοιπο ως ΥΔ; (και αντίστοιχα για τον υπολογισμό του προστίμου το 50% με μειωτικό 0,3 και το υπόλοιπο κανονικά)
Β2. Το 100% ως σοφίτα; (λαμβάνοντας υπόψη την εγκ2 που αναφέρει "...ανεξαρτήτως επιφάνειας…")
Β3. Ή το 100% ως ΥΔ; (αν και ικανοποιούνται οι διατάξεις της σοφίτας και της επέκτασης βάσει ορισμού).

Α. Σύμφωνα με το έγγραφο ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/ 50360 / 1376/ 12-06-2020, επισημαίνεται ότι είναι δυνατή η δημιουργία κλειστών χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης στις σοφίτες, εφόσον οι χώροι αυτοί δεν υποκαθιστούν την λειτουργία των αντίστοιχων χώρων που είναι απαραίτητοι για την λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας στην οποία υπάγονται.

Β. Από τη στιγμή που ο χώρος μπορεί να χαρακτηριστεί ως σοφίτα, θα λάβει μειωτικό συντελεστή όλη η επιφάνεια.

Σχετική αναφορά υπάρχει στην Εγκ. 2/31.5.2019 για την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι:

«*Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.*»

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Άρα, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί επιφάνειά της.
- Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια (κατοικία) θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με Ε(σοφίτας) – 0.50 x Ε(υποκείμενου ορόφου)

Το άρθρο 96 του ν.4495/2017 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «*για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.*»

Άρα, για την περίπτωσή σας, εφόσον ο χώρος μπορεί να χαρακτηριστεί ως σοφίτα, όλη η επιφάνειά του δεν θα ληφθεί υπόψη για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ αναφέρεται σε κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας (Δείτε σχετικά την Ε/Α 3019) και όχι σε σκάλα όπως αυτή του ερωτήματός σας.

3023. Σε δήλωση του Ν. 4495/17 έχω κατοικία με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου.
Στην άδεια υπήρχε πισίνα εξ' ολοκλήρου εντός πρασιάς, η οποία επεκτάθηκε κατά περίπου 5,00 τμ, πάλι εντός πρασιάς. Επίσης κατασκευάσθηκε υπέργειο μηχανοστάσιο της πισίνας αυτής (σε χώρο με χαμηλό ύψος, κάτω από μία εξωτερική σκάλα).
Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες στην κατοικία ανήκουν στην κατηγορία 4.
Η εγκύκλιος 2 λέει πως "Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου". Άρα το μηχανοστάσιο δεν δηλώνεται ξεχωριστά κάπου αλλού.
Το φύλλο καταγραφής στο οποίο δηλώνεται η επέκταση της πισίνας, σε ποια κατηγορία ανήκει; Στην 4, όπως όλο το υπόλοιπο σπίτι ή στην 5 επειδή βρίσκεται η πισίνα (και το μηχανοστάσιό της) εντός πρασιάς;

Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4.

3024. Έχω με οικοδομική άδεια υπόγεια δεξαμενή νερού επιφάνειας 165,00 μ2 .
Στην περιοχή που είναι χαρακτηρισμένη ως γεωργική γη επιτρέπεται αποθήκη έως 15,00 μ2 και βοηθητικές χρήσεις (δεξαμενές, αντλιοστάσια ...)
Ξεμπαζώθηκε από την 1 πλευρά και μετατράπηκε σε αποθήκη ενώ ταυτόχρονα έχει αυξηθεί σε επιφάνεια μικρότερη από το 40% της προβλεπόμενης από την οικοδομική άδεια της δεξαμενής.
Καταρχάς η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και η αυθαίρετη επέκταση δηλώνεται στον 4495;
Αν ναι, κατηγορία 4 για την αλλαγή χρήσης με αναλυτικό τιμολόγιο από βοηθητική σε βοηθητική και ξεμπάζωμα; η επέκταση ;

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017,

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.*»

Άρα, εφόσον στην περιοχή επιτρέπεται η χρήση αποθήκης, δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Η γνώμη μας είναι ότι η μετατροπή της υπόγειας δεξαμενής νερού σε αποθήκη δεν εμπίπτει στην περίπτωση αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική. Άρα, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με ΥΔ και χωρίς χρήση μειωτικού συντελεστή.

Εάν ο χώρος μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038), επειδή δεν προσαυξάνει το ΣΔ, δεν θα υπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας. Άρα, μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4. Σε διαφορετική περίπτωση ανήκει στην Κατηγορία 5. Προφανώς, το πρόστιμο για το ξεμπάζωμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3025. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ της περ. δ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4) του άρθρου 96 του Ν. 4495/17, όπως αυτό έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 80 του Ν. 4759/2020, υπάγονται στην κατηγορία 4: «αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση».
Σε πολυκατοικία κατασκευής του έτους 1997 με οικοδομική άδεια στην οποία υπάρχει Σύσταση Οριζόντιων Ιδιοκτησιών ελέγχω οριζόντια ιδιοκτησία (Γραφείο) η οποία βρίσκεται στο Ισόγειο με επιφάνεια 42,37τ.μ. Στην ανωτέρω ιδιοκτησία υπάρχει κατασκευή αυθαίρετου τμήματος με επιφάνεια 3,00τ.μ. Επομένως η συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας είναι Ε=42,37+3.00=45,37τ.μ.
Εξετάζοντας την Κατηγορία της αυθαιρεσίας με τα επιτρεπόμενα ποσοστά της Κατηγορίας 4 (Υπέρβαση δόμησης 40%, υπέρβαση κάλυψης 40%, υπέρβαση ύψους 20%) βρίσκω ότι υπάγεται στην Κατηγορία5.
Παρακαλώ όπως μου διευκρινίσετε εάν οι αυθαίρετες κατασκευές των 50 τ.μ. που αναφέρονται στο συγκεκριμένο άρθρο αφορούν το σύνολο της πολυκατοικίας ή αφορούν μόνο την οριζόντια ιδιοκτησία;

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/ γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

Εάν η νόμιμη επιφάνεια είναι 42.37 τ.μ. είναι αδύνατο μια υπέρβαση δόμησης 3.00 τ.μ. να οδηγεί στην Κατηγορία 5 (3.00 / 42.37 = 7.08% < 40%).

3026. Κατά την έκδοση οικ. αδείας προσθήκης, στο θεωρημένο Διάγραμμα Κάλυψης εμφανίζονται ανεξάρτητα κτίσματα που αναφέρονται ως υφιστάμενα. Κατά τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας αλλά και των διαθέσιμων αεροφωτογραφιών, προκύπτει ότι τα υφιστάμενα αυτά κτίσματα δεν εμπίπτουν σε κάποια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 (κτίσματα προ του 1955, δηλωθέντα με τον Ν. 720/1977, κλπ). Παρακαλώ να με ενημερώσετε σχετικώς, κατά την άποψη σας, για τα ακόλουθα ερωτήματα:
α) τα υφιστάμενα κτίρια, όπως αυτά εμφανίζονται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια, χρήζουν τακτοποίησης ή λόγω μη ανακληθείσας οικοδομικής άδειας θεωρούνται ως εξαιρεθέντα;
β) στην περίπτωση που θεωρούνται εξαιρεθέντα, κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, δεδομένου ότι δεν υπάρχει αποδεικτικό παλαιότητας, θα πρέπει να τα εντάξουμε στην πράξη της οικοδομικής άδειας;
γ) στην περίπτωση που η εκδοθείσα άδεια δεν αφορούσε προσθήκη, αλλά επισκευή κτιρίου στην οποία δεν θεωρήθηκε διάγραμμα κάλυψης, αλλά μόνο ένα τοπογραφικό διάγραμμα, τα υφιστάμενα κτίρια θα τα αντιμετωπίσουμε κατά τον ίδιο τρόπο;
Να σημειωθεί ότι η οικοδομική άδεια προσθήκης που αναφέρεται δεν αφορούσε νομιμοποίηση υφισταμένων κτισμάτων.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2098.

3027. Μου παρέδωσαν προς έλεγχο περαιωμένη δήλωση Ν.4495/17 με την οποία έγινε υπαγωγή στην Κατηγορία 1 δύο οριζόντων ιδιοκτησιών (ισόγειο κατάστημα και αποθήκη) με ξεχωριστά ΚΑΕΚ, οι οποίες λειτουργικά αποτελούν ενιαίο κατάστημα (χωρίς να έχει γίνει τροποποίηση της Σ.Ο.Ι.) συνδεόμενες με εσωτερική σκάλα. Η περαίωση έγινε την 14.11.2018.
Ερωτήματα :
1. Επιτρεπόταν τότε η υπαγωγή καταστήματος στην Κατηγορία 1;
2. Κανονικά δεν έπρεπε να γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, εφόσον επιτρεπόταν η υπαγωγή στην Κατηγορία 1 ;

Για την Κατηγορία 1, πάντα ίσχυε ότι στις περιπτώσεις που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

Επομένως, για την περίπτωσή σας θα έπρεπε να γίνουν δύο δηλώσεις. Μία για το ισόγειο κατάστημα και μία για την αποθήκη.

3028. Διαμέρισμα οικοδομής με Σ.Ο.Ι. το οποίο βάσει της Ο.Α. έτους 1970 καταλάμβανε ολόκληρο τον Α' Όροφο χωρίστηκε σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη εκ κατασκευής σε δύο διαμερίσματα. Ο ιδιοκτήτης προσκόμισε ως αποδεικτικό στοιχείο δύο ξεχωριστές βεβαιώσεις αρχικής ηλεκτροδότησης για τους δύο ξεχωριστούς μετρητές. Η τροποποίηση της σύστασης και η σύσταση δύο ανεξάρτητων οριζόντιων ιδιοκτησιών έγινε αργότερα το έτος 2002. Ο ιδιοκτήτης παραμένει ίδιος μέχρι σήμερα και κατέχει και τα δύο διαμερίσματα. Αρκεί να γίνει υπαγωγή του ενός διαμερίσματος στην Κατηγορία 1 του Ν.4495/17 ως διαφορετική διαμερισμάτωση με κάτοψη όλου του ορόφου;
Από τη στιγμή που η υπαγωγή θα καλύπτει και τα δύο διαμερίσματα θα πρέπει να καταχωρηθεί και στις δύο ΗΤΚ που θα εκδοθούν;

Εφόσον η μοναδική αυθαιρεσία για τα δύο (2) διαμερίσματα του Α ορόφου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση.

Η δήλωση θα πρέπει να καταχωρηθεί και στις δύο ΗΤΚ.

3029. Οικία 10m*10m που στο τοπογραφικό δειχνόταν σε επαφή με το όριο οικοπέδου, κατασκευάστηκε σε απόσταση 0,50m από το όριο. Η παραβίαση του Δ (2.5m) αφορά τα 5m2 (10*0.5) ή τα 20m2 (10*2);
Μπορεί αυτή η παράβαση να λάβει την μείωση των κατοίκων Θράκης αφού δεν αφορά αύξηση επιφανείας κατοικίας;

Η παραβίαση της πλάγιας απόστασης αφορά τα 10.00 x 2.00 = 20 τ.μ. Επίσης, θα πρέπει να δηλωθεί και η μετακίνηση του κτιρίου ως αυθαιρεσία (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2162, 2187 και 2202).

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, μπορεί να λάβει τη μείωση (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2494).

3030. Θα ήθελα να ρωτήσω για ένα ισόγειο διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία που έχει τα εξής θέματα:
Η πολυκατοικία έχει κτιστεί με οικοδομική άδεια το 1963 της οποίας τα σχέδια έχουν χαθεί. Έχω μόνο το στέλεχος της άδειας και βεβαίωση από την πολεοδομία ότι τα σχέδια έχουν χαθεί. Επίσης έχω μόνο τη σύσταση και το σχέδιο της σύστασης.
Το διαμέρισμα πωλήθηκε από τον κατασκευαστή στον αρχικό αγοραστή το 1966, μεταπωλήθηκε σε άλλον αγοραστή το 1989 και κληρονομήθηκε από τον ανιψιό του τελευταίου αγοραστή το 2022.
Το σχέδιο της σύστασης δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα διότι το διαμέρισμα έχει καταλάβει (ενσωματώσει) κοινόχρηστο διάδρομο εμβαδού περίπου 7 μ2 . Η αυθαιρεσία αυτή φαίνεται να έχει γίνει εκ κατασκευής και δεν συνεχίζεται στους παραπάνω ορόφους.

Για να κάνω ταυτότητα κτιρίου χρειάζεται να νομιμοποιηθεί. Όμως για να υπαχθεί στον 4495/17 καθώς και για τη μονομερή τροποποίηση της σύστασης χρειάζεται τη συναίνεση των συνιδιοκτητών των άλλων διαμερισμάτων της πολυκατοικίας η όχι;
Αν απαιτείται συναίνεση
Η συναίνεση των συνιδιοκτητών πρέπει να είναι 100% η μπορεί να είναι και 51%;
Με ποια μορφή πρέπει να είναι; Μπορεί να εκφραστεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης της πολυκατοικίας;
Μπορεί να αρκεί και η σχετική πλειοψηφία μιας γενικής συνέλευσης;
Τι πρέπει να αναφέρεται στο κείμενο της συναίνεσης;
Για να προχωρήσω σε ταυτότητα επειδή δεν υπάρχουν σχέδια πολεοδομίας και επειδή το σχέδιο της σύστασης δεν αντιπροσωπεύει τη πραγματικότητα χρειάζεται να γίνει ανασύσταση. Σε αυτή τη περίπτωση
Η ανασύσταση μπορεί να είναι μερική (μόνο για το διαμέρισμα);
Χρειάζεται και εδώ η συναίνεση των συνιδιοκτητών;
Επίσης στο σχέδιο κάτοψης που συνοδεύει την αγοραπωλησία του 1989 αποτυπώνεται (σχεδιαστικά) η πραγματική κατάσταση με τις διαστάσεις όπως είναι η πραγματικότητα. Αναφέρει όμως πάνω στο σχέδιο σαν εμβαδόν (χωρίς υπολογισμούς) τα μ2 του συμβολαίου της σύστασης. Αν κάνω τους υπολογισμούς βάσει των διαστάσεων που αναφέρει το σχέδιο αυτό βγαίνει ακριβώς όπως και εγώ έχω υπολογίσει. Βοηθάει αυτό πουθενά;

Η ύπαρξη αυθαιρεσιών γίνεται από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Λόγω της απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, λαμβάνοντας υπόψη και την παλαιότητα (προ του 1975), είναι προτιμότερο να προχωρήσετε σε υπαγωγή ως Κατηγορία 1, όπου θα καταβληθεί παράβολο 250 ευρώ από το να προχωρήσετε στην διαδικασία ανασύστασης (διαδικασία και επίπονη και χρονοβόρα). Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι το οποίο το απαγορεύει ο νόμος.

Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της περίπτωσης γγ) της παρ. στ) του άρθρου 99 του ν.4495/2017. (Σχετικά επίσης με την ανασύσταση είναι και το άρθρο 51Α του ν.4495/2007 και το Έγγραφο ΔΑΟΚΑ/ 78285/ 2437/ 17.07.2024 – Απάντηση σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 22 του Ν.5069/2023)

Όσο αφορά το γεγονός ότι το διαμέρισμα έχει επεκταθεί στον κοινόχρηστο διάδρομο, ισχύουν τα παρακάτω:

- Η παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«***Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής*** *καθ' ύψος ή* ***κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:***

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής *ή*
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής άνωθεν του ισογείου.»

- Η παρ. 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«***Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :***

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

- Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«***Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και*** *εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον* ***η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου*** *ή καθέτου* ***ιδιοκτησίας*** *και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες* ***ευρισκόμενες εντός οικοπέδων****, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων,* ***υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου*** *ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη,* ***ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον***

υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Σε κάθε περίπτωση, σχετικά με τη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, καλό θα είναι να λάβετε και τη γνώμη συμβολαιογράφου.

3031. Ερώτηση για τακτοποίηση σε ακάλυπτο πολυκατοικίας.
Στην πολυκατοικία υπάρχουν 4 μεγάλα διαμερίσματα που κατέχουν 950 χιλιοστά και 6 μικρά που κατέχουν 50 χιλιοστά επί του οικοπέδου. Η πολυκατοικία έχει 1 στρέμμα ακάλυπτο εξ αδιαιρέτου και δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας.
Στην πολυκατοικία υπάρχει αυθαίρετη στέγη με δύο σοφίτες που δεν αναφέρονται στη σύσταση και δεν υπάρχουν χιλιοστά μελλοντικής. Επίσης, στον ακάλυπτο υπάρχει αυθαίρετο υπόστεγο που οριοθετεί 4 θέσεις πάρκινγκ τα οποία κάνουν χρήση τα 4 μεγάλα διαμερίσματα και μια αποθήκη που κάνει χρήση το ένα από αυτά. Η αυθαίρετη κατασκευή υπάρχει και χρησιμοποιείται κατά αυτόν τον τρόπο από το 1995. Η άδεια της οικοδομής είναι από το 1982.
Ερωτήσεις
1. Γίνεται τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής; από τον κάθε ιδιοκτήτη που κάνει χρήση;
2. Τι πλειοψηφία απαιτείται για να γίνει η τακτοποίηση;
3. Για την τροποποίηση της σύστασης ιδιοκτησίας και την προσθήκη των θέσεων στάθμευσης ως προσαρτήματα των διαμερισμάτων απαιτείται η σύμφωνη γνώμη όλων των ιδιοκτητών του οικοπέδου. Αν δεν συμφωνεί κάποιο ποσοστό και ωστόσο επιτρέπεται η τακτοποίηση, η χρήση του πάρκινγκ από ποιον θα γίνεται;
Παρακαλώ στις απαντήσεις σας να αναφέρετε τα σχετικά άρθρα του νόμου.

1) Όχι διότι δεν υφίσταται αποκλειστική χρήση με βάση τη σύσταση ή τον κανονισμό (παρ. 8 του άρθρου 98 και περίπτωση αα) της παρ. α) του άρθρου 99 του ν.4495/2017)

2) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών.

3) Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, με το ίδιο ποσοστό (δηλαδή συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών) είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Για το νομικό σκέλος της ερώτησης (χρήση parking) καλό είναι να απευθυνθείτε σε κάποιο δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

3032. Σε μονοκατοικία η οποία έχει κατασκευαστεί προ του έτους 1955 το μόνο επίσημο έγγραφο που πιστοποιεί αυτό είναι βεβαίωση του οικείου Δήμου. Μπορώ να κάνω χρήση της βεβαίωσης αυτής (αντί αδείας) προκειμένου να τακτοποιηθεί μεταγενέστερη προσθήκη κατ' επέκταση στο παραπάνω ακίνητο, με το Ν4495/17 (Κατηγορία 4)

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 87:

«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*»

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 2690/1999 που ονομάζεται Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας («ΚΔΔιαδ»):

«*Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει το δικαίωμα, ύστερα από γραπτή, διά ζώσης ή ηλεκτρονική, επώνυμη ή ανώνυμη αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των **δημοσίων εγγράφων, διοικητικών** και ιδιωτικών. **Ως διοικητικά έγγραφα** νοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις. Ως ιδιωτικά έγγραφα νοούνται όσα συντάσσονται από ιδιώτη, αλλά κατατίθενται και φυλάσσονται σε δημόσια υπηρεσία.*»

Η γνώμη μας είναι ότι μόνο εφόσον δεν δύναται να ανευρεθεί σχετική αεροφωτογραφία, μπορεί να γίνει χρήση της βεβαίωσης του οικείου Δήμου, αλλά να είναι δεδομένο ότι το κτίριο είναι όντως προ του 1955. Διότι υπάρχουν πολλές ψευδείς αντίστοιχες βεβαιώσεις.

Σχετική και η Ε/Α 8 από τις συνήθεις Ερωτήσεις για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου:

«*Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» επισυνάπτετε τη βεβαίωση προ 1955 ή, ελλείψει αυτής, Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).*»

3033. Πολυκατοικία … με οικοδομική άδεια το έτος 1969 έχει στο δώμα μικρή αποθήκη (13 τ.μ.) η οποία καταγράφεται στα σχέδια της άδειας. Η αποθήκη χρησιμοποιείται ως κατοικία - διαμέρισμα, διαθέτει WC και καλοριφέρ (κεντρικής θέρμανση του κτηρίου). Ωστόσο, δεν διαθέτει δική της παροχή ρεύματος και παροχή ύδρευσης αλλά χρησιμοποιεί τις κοινόχρηστες παροχές της πολυκατοικίας (ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ).
α) Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος β του άρθρου 87 για την απόδειξη χρόνου αυθαίρετης κατασκευής (αυθαίρετης αλλαγής χρήσης); Η οποία μεταξύ άλλων αναφέρει "...όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση...";
β) Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης του κτηρίου (κοινόχρηστη παροχή) για την απόδειξη του χρόνου αλλαγής χρήσης από αποθήκη σε κατοικία;

Θεωρούμε ότι στην περίπτωσή σας έχει εφαρμογή η περίπτωση γ της παραγράφου 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 και επομένως δύναται να ληφθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης ως αποδεικτικό στοιχείο (Εγκύκλιος 2/31.5.2019). Στην Τεχνική Έκθεση που θα υποβληθεί απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Προφανώς, θα μπορούσε να γίνει μνεία και σε αυτά που αναγράφονται στην περίπτωση β της παραγράφου 1 του άρθρου 87.

3034. Προκειμένου να αντιμετωπίσω αυθαίρετες κατασκευές σε Διώροφη Οικοδομή με Piloti , Υπόγειο και στέγη, που έχει κατασκευαστεί με Οικοδομική άδεια του 2005 σύμφωνα με το ΓΟΚ/85, προέκυψαν τα παρακάτω ερωτήματα για τα οποία θα παρακαλούσα να έχω τις απαντήσεις σας
Ερώτημα Α
Μέσα στο νόμιμο περίγραμμα και το νόμιμο όγκο της στέγης με την αυθαίρετη κατασκευή χωρισμάτων δημιουργήθηκαν χώροι με μέσο ελεύθερο ύψος έως 2 μέτρα που επικοινωνούν με τον υποκείμενο όροφο με εσωτερικής σκάλα.
Με τον ΝΟΚ/17 είναι σοφίτα που δεν μετράει στον Σ. Δόμησης επιφάνεια έως 50% της επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου. Με τον ΓΟΚ/85 δεν προβλεπόταν κατασκευή σοφίτας.
1. Αν οι χώροι αυτοί που δεν πληρούν προϋποθέσεις χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης (ύψος μικρότερο από 2,20 μ των χώρων βοηθητικής χρήσης) μετράνε στο συντελεστή δόμησης ;
2. Αν η παράβαση αυτή, είναι δυνατόν να υπαχθεί στην παρ. 3α του Αρθ. 81 του Ν 4495/17 ως πολεοδομική παράβαση;
3. Εφόσον οι χώροι αυτοί έχουν εμβαδόν έως 50 τετραγωνικά μέτρα αν δύναται να υπαχθούν στην παρ. δ του Αρθ. 96 του Ν 4495/17;
4. ή Αν μπορεί να δηλωθούν και με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Ερώτημα Β
Αν βάσει της παραγράφου ε του άρθρου 11 του ΝΟΚ/17 (χωρίς να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που απαιτείται σε προσθήκες)

1. Αν μπορώ να συμψηφίσω τα τετραγωνικά μέτρα του Ημιυπαίθρειου χώρου (που έκλεισαν αυθαίρετα σε χώρο κατοικίας) με αυτά του κλιμακοστασίου που σήμερα με τον ισχύοντα ΝΟΚ δεν μετρούν στο Συντελεστή Δόμησης, ενώ κατά την έκδοση της αδείας μετρούσαν.
2. Στην έννοια της ανωτέρω παραγράφου ε "..και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών…", νοείται μόνο άδεια νομιμοποίησης ή και η τακτοποίηση;

Προκειμένου να υπολογιστεί το ποσοστό παραβίασης του Σ. Δόμησης σε σχέση με τους όρους δόμησης της περιοχής που ισχύουν σήμερα (ΝΟΚ/17), εφαρμόζω τον τύπο (Α-Β) / Α ; όπου: Α= Ότι μετράει σήμερα στο συντελεστή δόμησης. (Ο Σ. Δόμησης που έχει κατασκευαστεί όπως υπολογίζεται με τον ΝΟΚ/17 που σήμερα ισχύει, χωρίς τα κλιμακοστάσια).

Β= Ότι μετρούσε στο συντελεστή δόμησης κατά την έκδοση της αδείας. (Ο Σ. Δόμησης της αδείας βάση του ΓΟΚ/85 που συμπεριλαμβάνει τα κλιμακοστάσια).

ΕΡΩΤΗΜΑ Α

1) Δείτε σχετικά την Απάντηση στην Ερώτηση 3022.

Σε κάθε περίπτωση, ισχύουν οι διευκρινήσεις της Εγκυκλίου ΔΟΚ/3/01.10.2023 για το ν.4178/2013, όπου αναφέρουν ότι:

«*2) Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στον Ν.4178/2013 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.*»

«*19. Πως δηλώνονται αυθαίρετοι ισόγειου αποθηκευτικοί χώροι ύψους 2,20 μ.; Ως βοηθητικοί χώροι λόγω ύψους ή ως χώροι κύριας χρήσης:*

Για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013 το ύψος της αυθαίρετης ισόγειας αποθήκης δεν επηρεάζει τη χρήση που έχει. Επομένως, αυθαίρετη ισόγειο κατοικία ύψους π.χ. 2,20μ. ρυθμίζεται κατά τις διατάξεις του ν.4178/2013 και δεν λαμβάνεται ως βοηθητική χρήση λόγω του μικρού ύψους της.»

2) Επειδή η άδεια έχει εκδοθεί με το ΓΟΚ/85, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση. Διότι με βάση τις διατάξεις του ΓΟΚ/85, οι συγκεκριμένοι χώροι προσαυξάνουν το Συντελεστή Δόμησης.

Επισημαίνουμε ότι, στην παράγραφο 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017, έχει εισαχθεί μια βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων, χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις.

Σε καμία περίπτωση η πολεοδομική παράβαση δεν ταυτίζεται με τη λοιπή παράβαση (παραβάσεις που το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό)

3) Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/ γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4) Δεν δύναται το πρόστιμο για τους χώρους που περιγράφετε στο ερώτημά σας, ο υπολογισμός του προστίμου να γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ΕΡΩΤΗΜΑ Β

1 και 2) Η περίπτωση ε της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αναφέρει ότι:

«*Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.*

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.»

Το παραπάνω εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση άδειας νομιμοποίησης.

Εάν, δύναται να βγει άδεια νομιμοποίησης, τότε το κλιμακοστάσιο σύμφωνα με την παραπάνω περίπτωση δεν θα προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης. Η επιφάνεια αυτή προφανώς και μπορεί να συμψηφιστεί είτε με ημιυπαίθριο χώρο που έκλεισε είτε με κάποιον άλλον χώρο που μετράει στο Συντελεστή Δόμησης.

3) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Άρα, το ποσοστό θα προκύψει από την πράξη (Άθροισμα επιφανειών κλειστών χώρων που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης) / (Επιτρεπόμενη δόμηση σήμερα ή επιτρεπόμενη δόμηση βάσει της Οικοδομικής Άδειας)

3035. Θα ήθελα να ξανακοιτάξετε λίγο την απάντηση σας στην ερώτηση 3023 γιατί νομίζω ότι είναι εσφαλμένη. Αν όχι θα ήθελα παρακαλώ πιο επαρκή αιτιολόγηση.
Η Εγκύκλιος 2 του 2019 αναφέρει σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές εντός πρασιάς.
Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.
Ο τρόπος που απαντάτε στο ερώτημα δεν περιέχει επαρκή αιτιολόγηση (δεν το λέω σαν μομφή, πιθανότατα γιατί θεωρείτε πολλά πράγματα δεδομένα) αλλά μου δίνει την εντύπωση ότι έχετε απαντήσει σαν να επρόκειτο για παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού.
Η έκφραση: Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4. με παραπέμπει στην Εγκύκλιο 4 του ν.4178/13 που μιλάει για συνύπαρξη κατηγορίας 3 με παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού και πως κατατάσσονται σε κατηγορία και όχι για παραβάσεις που υπολογίζονται με τους συντελεστές 1 - 12 του πίνακα του παραρτήματος Α και συγκεκριμένα τον συντελεστή 10 που αφορά αυθαίρετες πισίνες.
Το μηχανοστάσιο που βρίσκεται σε επέκταση του κτιρίου στο ισόγειο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και είναι αυθαίρετη κατασκευή στο ισόγειο εντός της πρασιάς (άσχετα αν δεν πληρώνει επιπλέον πρόστιμο).
Μάλιστα είναι επέκταση του κυρίως κτιρίου που έχει επεκταθεί στην πρασιά.
Άποψη μου είναι ότι είναι κατηγορία 5. Το ίδιο απάντησαν στην συμβολαιογράφο του αγοραστή η οποία πήγε χθες στο help desk του ΤΕΕ που λειτουργεί κάθε Πέμπτη στον Συμβολαιογραφικό σύλλογο Αθηνών και της είπαν ότι είναι ξεκάθαρα κατηγορία 5.

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες οδηγίες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Επίσης, οι απαντήσεις που δίνονται μέσα από την παρούσα διαδικασία αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει στο μηχανικό που κάνει την τακτοποίηση.

Στην 3023 διατυπώνετε την παρακάτω ερώτηση:

Σε δήλωση του Ν. 4495/17 έχω κατοικία με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου.
Στην άδεια υπήρχε πισίνα εξ' ολοκλήρου εντός πρασιάς, η οποία επεκτάθηκε κατά περίπου 5,00 τμ, πάλι εντός πρασιάς. Επίσης κατασκευάσθηκε υπέργειο μηχανοστάσιο της πισίνας αυτής (σε χώρο με χαμηλό ύψος, κάτω από μία εξωτερική σκάλα).
Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες στην κατοικία ανήκουν στην κατηγορία 4.
Η εγκύκλιος 2 λέει πως "Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου". Άρα το μηχανοστάσιο δεν δηλώνεται ξεχωριστά κάπου αλλού. Το φύλλο

καταγραφής στο οποίο δηλώνεται η επέκταση της πισίνας, σε ποια κατηγορία ανήκει; Στην 4, όπως όλο το υπόλοιπο σπίτι ή στην 5 επειδή βρίσκεται η πισίνα (και το μηχανοστάσιό της) εντός πρασιάς;

Η απάντησή μας,

«*Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4*»,

βασίζεται στην αναφορά της Εγκυκλίου 4/03.12.13 σχετικά με την επιλογή κατηγορίας για τις παραβάσεις που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η οποία αναφέρει ότι επιλέγεται:

- Κατηγορία 1 για προ 1975
- Κατηγορία 2 για προ 1983
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια

Η γνώμη μας είναι ότι το παραπάνω έχει εφαρμογή και στις πισίνες, από την στιγμή που το πρόστιμο προκύπτει από τον όγκο νερού και όχι με εφαρμογή του γενικού κανόνα (δηλαδή με Υπέρβαση Δόμησης). Εάν το πρόστιμο υπολογιζόταν με βάση το γενικό κανόνα, τότε θα είχε εφαρμογή η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019. η οποία αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι :

«*Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα.* ***Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου***.».

Άρα δεν απαιτεί το πρόστιμο για την κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα.

Επιπλέον, η περίπτωση α της παραγράφου 8Β του ΝΟΚ επιτρέπει την κατασκευή στην επιφάνεια των προκηπίων, κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

Επανέρχεστε τώρα και δίνεται νέα στοιχεία. Συγκεκριμένα, αναφέρετε στο ερώτημά σας ότι:

«Το μηχανοστάσιο που βρίσκεται σε επέκταση του κτιρίου στο ισόγειο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και είναι αυθαίρετη κατασκευή στο ισόγειο εντός της πρασιάς (άσχετα αν δεν πληρώνει επιπλέον πρόστιμο).
Μάλιστα είναι επέκταση του κυρίως κτιρίου που έχει επεκταθεί στην πρασιά.»

Η γνώμη μας και πάλι είναι ότι εφόσον ο συγκεκριμένο χώρος έχει κατασκευαστεί και λειτουργεί αποκλειστικά ως μηχανοστάσιο της πισίνας, είναι ανεξάρτητος λειτουργικά από το κτίριο (δηλαδή η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μόνο από τον ακάλυπτο χώρο και όχι μέσα από το κτίριο) θα επιλεγεί η Κατηγορία 4, εφόσον στο οικόπεδο υπάρχει Οικοδομική Άδεια.

Διαφορετικά, το πρόστιμο για το μηχανοστάσιο θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα και επομένως θα πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5.

3036. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, μετά την έκδοση οικοδομικής αδείας, ανεγέρθηκε διώροφο κτίσμα. Κατά τον έλεγχο νομιμότητας διαπιστώθηκε ότι το γήπεδο δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στην οικοδομική άδεια. Επίσης διαπιστώθηκε μικρή μετακίνηση του κτιρίου, με σημεία ταύτισης του περιγράμματος με το προβλεπόμενο κτίριο της οικοδομικής άδειας και χωρίς παραβίαση των πλαγίων αποστάσεων που προέβλεπε αυτή. Παρακαλούμε να μας ενημερώσετε αν κατά την άποψη σας μπορεί να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/2017, επιλέγοντας όχι στην οικοδομική άδεια, λόγω μη άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου και εφαρμόζοντας παράβαση κατηγορίας 3 (ιδιδ) ως προς τη μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση.

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της περίπτωσης γιδ) της Κατηγορίας 3, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή με τον τρόπο που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με την περίπτωση γιδ) δείτε τις Ε/Α 2202, 2792(5) και 2797.

Σχετικά με το ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο δείτε τις Ε/Α 1699, 1842, 2353 και 2522.

3037. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχουν εκδοθεί 2 οικοδομικές άδειες. Η πρώτη το 1977 για ανέγερση υπογείου ισογείου και α΄ ορόφου συνολικής δόμησης 324,54 μ2 με επιτρεπόμενη 389,64 μ2.
Αναλυτικά
1. Ισόγειο: 143,64 μ2
2. Α΄ όροφος : 143,64 μ2
3. Παλαιό υφιστάμενο κτίσμα στο πίσω μέρος του κήπου (πιθανόν και προ του ΄55) : 37,26 μ2 (εμφαίνεται και στο διάγραμμα κάλυψης με πλήρεις διαστάσεις, αποστάσεις από το νέο κτίριο και στο τοπογραφικό διάγραμμα)
Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης : 65,10 μ2
Η δεύτερη οικοδομική άδεια του 1978 για προσθήκη β΄ ορόφου. Σε αυτήν την 2η άδεια ο μηχανικός (ο οποίος είναι άλλος από της 1ης άδειας) δεν εμφανίζει το παλαιό υφιστάμενο κτίσμα και κάνει χρήση του υπόλοιπου συντελεστή καθώς και την επιφάνεια του, σύνολο 37,26 +65,10 = 102,36 μ2. Το παλιό υπάρχον κτίσμα υφίστανται σήμερα με τις διαστάσεις του Δ.Κ. του 1977 μαζί και με κάποιους αυθαίρετους χώρους επιφανείας 6,63 μ2 με παλαιότητα γύρω στο 1990 και επιφάνεια 43,89 μ2. Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών το 1985 όπου δεν εμφανίζεται καθόλου το σπίτι του κήπου και επομένως είναι κοινόχρηστο. Ο 2ος όροφος υλοποιήθηκε σύμφωνα με την άδεια του 1978 νομίμως (με διαφορά κάποιων διαφορών στα εξωτερικά ανοίγματα)
Ερώτηση 1η
Θα χρειαστεί να τακτοποιηθεί το διαμέρισμα του 2ου ορόφου για τα 37,26 μ2 που ‘’έκλεψε’’ από το σπίτι του κήπου; Η άδεια του είναι νόμιμη και δεν έχει ανακληθεί. Το διαμέρισμα έχει επιφάνεια 87,40 μ2 και το κλιμακοστάσιο του 2ου ορόφου 14,96 μ2. Σύνολο 102,36 μ2. Η υπέρβαση δόμησης έγινε στο διαμέρισμα, στο κλιμακοστάσιο ή και στα δύο; Και αν θεωρήσουμε ότι το κλιμακοστάσιο θα πραγματοποιούνταν όπως του α΄ορόφου και η υπέρβαση έγινε μόνο στην ιδιοκτησία τότε με βάση τα χιλιοστά προκύπτει κατηγορία 5 !! Ίσως αν μπορούσα να κάνω τον έλεγχο συμπεριλαμβάνοντας και άλλες ιδιοκτησίες του α ορόφου που όμως έχουν αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 και διαμερισμάτωση, ώστε με βάσει το σύνολο των χιλιοστών τους να πάει κατηγορία 4, αν και εφόσον βέβαια κρίνεται ότι πρέπει να γίνει τακτοποίηση στο διαμέρισμα του 2ου ορόφου.
Ερώτηση 2η
Η τακτοποίηση των 6,63 μ2 στο κοινόχρηστο παλαιό σπίτι του κήπου με τι ποσοστό θα συγκριθεί με τη επιτρεπόμενη δόμηση για να προκύψει η Κατηγορία;
Υποθέτω εφόσον δεν έχει χιλιοστά εκ της συστάσεως, το ποσοστό ΥΔ θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο του όλου οικοπέδου δηλαδή τα 389,64.
Οι ιδιοκτήτες είναι 2 σε όλες τις ιδιοκτησίες και συναινούν, αφού η αίτηση στον Ν.4495/17 θα συμπεριλαμβάνει και τους δύο.

Υπάρχει μια διοικητική πράξη (οικοδομική άδεια) με ανακριβή αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, χωρίς όμως να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και επιπλέον έχει παρέλθει ένα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της. Από την στιγμή που η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Για αυτό και η γνώμη μας είναι (με κάθε επιφύλαξη) ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η οικία όπου δεν αποτυπώθηκε στην δεύτερη οικοδομική άδεια του 1978 για προσθήκη του Β ορόφου. Ως χρονολογία κατασκευής (για τον υπολογισμό του προστίμου) θεωρούμε πιο λογικό να ληφθεί το έτος που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια (δηλαδή το έτος 1978 για τα 37.26 τ.μ. και για τα 6.63 τ.μ. το έτος που αυτά κατασκευάστηκαν). Διαφορετικά, δεν θα είχε νόημα η τακτοποίηση ως προ του 55.

Είναι ένα ζήτημα όμως όπου οριστική απάντηση θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο. Δυστυχώς δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη στο νόμο.

3038. θα ήθελα την βοήθειά σας στην επίλυση απορίας σχετικά με την υπαγωγή στον Ν. 4495/2017. Συγκεκριμένα, σε μια τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες (Ο.Ι.) από τις δέκα, έχουν υπαχθεί στον Ν.4495/2017 σε μια δήλωση.
Η Ο.Ι. 1 ανήκει στους ιδιοκτήτες Α και Β.
Οι Ο.Ι. 2 και 3 ανήκουν στον ιδιοκτήτη Α.
Οι Ο.Ι. 4 και 5 ανήκουν στον ιδιοκτήτη Β.
Είναι λανθασμένη η κοινή δήλωση οριζόντιων ιδιοκτησιών που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και δεν αφορούν σε όλο το κτίριο;

Όχι δεν είναι λανθασμένη. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1862, 1863, 1898, 1940, 2125, 2268, 2532, 2540 και 2893.

3039. Σε ακίνητο υπάρχουν αδιάκοποι τίτλοι ιδιοκτησίας από το 1859 και λειτουργεί ως κατάστημα από το 1960 έως σήμερα (νωρίτερα ήταν κατοικία)
Η χάραξη του παλαιού και νέου αιγιαλού έγινε το 1981
Τμήμα του ακινήτου επιφανείας 68,19 τ.μ. βρίσκεται εκτός του αιγιαλού και εντός του παλαιού αιγιαλού και τμήμα επιφανείας 205,96 τ.μ. βρίσκεται εντός του αιγιαλού .
Εντός του οικοπέδου υπάρχουν δυο ισόγεια κτίρια, συνολικής επιφανείας 186,95τ.μ. και ένας ανοικτός στεγασμένος χώρος επιφανείας 64,59τ.μ.
Οι ιδιοκτήτες έχουν κάνει αγωγή κατά του Δημοσίου ζητώντας να αναγνωρισθούν τα εμπράγματα δικαιώματά τους και έχουν ζητήσει από την Κτηματική υπηρεσία τον ανακαθορισμό ορίων αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού, προκειμένου να εξαιρεθούν της αποτμήσεως εκ των εν λόγω οριογραμμών παλαιά κτίσματα
Η κτηματική υπηρεσία, δεν εξέτασε το αίτημα ανακαθορισμού, περιμένοντας την έκδοση της δικαστικής απόφασης, που θα κρίνει το ιδιοκτησιακό καθεστώς στο ακίνητο
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
Από έλεγχο αεροφωτογραφιών όλες οι κτιριακές μονάδες έχουν κατασκευαστεί πριν τον ορισμό του αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού
ΚΤΙΡΙΟ 1 επιφανείας :100,56τ.μ.
Τμήμα του κτιρίου 1 επιφανείας 68,19τ.μ., βρίσκεται εντός του παλαιού αιγιαλού ενώ το υπόλοιπο 32,37τ.μ εντός του αιγιαλού
Τα 68,19 τ.μ. που βρίσκονται εντός του παλαιού αιγιαλού καθώς και τμήμα επιφανείας 9,21 τ.μ. της επιφανείας που βρίσκεται στον αιγιαλό, υφίστανται προ του 1955, ενώ επιφάνεια 6,97 τ.μ. βρίσκεται εντός παλαιού αιγιαλού και έχει κατασκευαστεί το 1960
ΚΤΙΡΙΟ 2 επιφανείας : 86,39 τ.μ. και Η.Χ. επιφανείας 64,59τ.μ.
Και οι δυο κατασκευές βρίσκονται εντός του αιγιαλού
Τμήμα του κτιρίου 2 επιφανείας 27,33 τ.μ. υφίσταται προ του 1955 ενώ το υπόλοιπο επιφανείας 59,06 τ.μ. καθώς και ο Η.Χ. επιφανείας 64,59τ.μ. έχουν κατασκευαστεί ενιαία καθώς έχουν φ.ο. από οπλισμένο σκυρόδεμα το 1970 .
ΕΡΩΤΗΜΑ
Είναι δυνατή η υπαγωγή στον Ν.4495/2017 όλων των αυθαιρεσιών των κτιρίων; Με την επιφύλαξη ότι σε περίπτωση που η δικαστική απόφαση δικαιώσει το δημόσιο με συνέπεια να μην γίνει επανακαθορισμός των ορίων αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού τότε είναι δυνατή η κατεδάφιση αυτών από το δημόσιο ,χωρίς αποζημίωση των πολιτών και η υπαγωγή δεν έχει καμία ισχύ, ως προς τις επιφάνειες που βρίσκονται στον αιγιαλό.
Σε αντίθετη περίπτωση, που δικαιωθούν οι ιδιοκτήτες θα γίνει επανακαθορισμός του παλαιού και νέου αιγιαλού και τα κτίρια δεν θα εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του αρθ. 89 του ν.4495/2017.

Η περίπτωση ζ της παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:*

…

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του Ν.2971/2001,»

Επομένως, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται στον αιγιαλό ή στον παλαιό αιγιαλό, δεν δύναται να υπαχθούν κατά κανόνα στο πεδίο εφαρμογής του ν.4495/2017 (εδάφιο πρώτο της περίπτωσης ζ).

Στον παλαιό αιγιαλό και μόνο κατ’ εξαίρεση τους ως άνω αποκλεισμού υπαγωγής, επιτρέπεται η τακτοποίηση αυθαιρέτων σε δύο περιπτώσεις. Είτε να υφίστανται επ’ αυτού (ακινήτου), νομίμως, εμπράγματα δικαιώματα πολιτών, που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, είτε να εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη (εδάφιο δεύτερο της περίπτωσης ζ).

Η περίπτωσή σας αφορά κτίσματα εντός και του αιγιαλού και επομένως δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 (Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2237)

3040. Σε δύο όμορα αυτοτελή οικόπεδα, το Α εκτάσεως 120,00τ.μ. και το Β εκτάσεως 125,00τ.μ., υφιστάμενα από το έτος 1975 με αποφάσεις επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας Ειρηνοδικείου, ανεγέρθη βάσει Οικοδομικής Αδείας το έτος 1976 μία διώροφη οικοδομή. Να επισημάνω εδώ ότι κατά την έκδοση της εν λόγω οικοδομικής αδείας, δείχτηκε αναληθώς ένα μεγαλύτερο οικόπεδο επιφανείας 775,00τ.μ., του οποίου τα παραπάνω οικόπεδα Α και Β αποτελούν τμήματά του. Η εν λόγω διώροφη οικοδομή, ενώ έχει ένα ενιαίο στατικό φορέα που επεκτείνεται και στα δύο οικόπεδα Α και Β, λειτουργικά (με βάση και την κάτοψη της Οικοδομικής της Αδείας) αποτελείται από δύο ανεξάρτητα κτίσματα. Το ένα βρίσκεται εξ’ ολοκλήρου στο οικόπεδο Α και το άλλο στο οικόπεδο Β.
Το ερώτημά μου είναι: Θεωρώντας προφανώς ολόκληρη την οικοδομή ως αυθαίρετη, αν μπορεί μεμονωμένα ο καθένας ιδιοκτήτης εκ των δύο οικοπέδων Α και Β (με τη συναίνεση του άλλου), να εντάξει το τμήμα της διώροφης οικοδομής που βρίσκεται εξ’ ολοκλήρου στο οικόπεδό του στο Ν.4495/17, παρά το γεγονός ότι ο φέρων οργανισμός της όλης οικοδομής είναι ενιαίος και πατάει και στα δύο οικόπεδα Α και Β. Επισημαίνεται ότι μέχρι και σήμερα (λόγω του μεγάλου χρηματικού κόστους) δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των οικοπέδων Α και Β.
Σας γνωρίζω ότι, οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές εάν τελικά ενταχθούν στο Ν.4495/17, θα ανήκουν στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 του άρθρου 96.

Από τη στιγμή που η απόφαση των ιδιοκτητών είναι να θεωρήσουν ότι η οικοδομή είναι τελείως αυθαίρετη, παρόλο που η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1699, 1759, 1821, 1823, 1841, 1842, 1843, 1963, 2001, 2004, 2353, 2475, 2522, 2613, 2648, 2650, 2720 και 2929), η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή όπως ακριβώς την περιγράφετε στο ερώτημά σας.

3041. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου υπάρχει διώροφη κατοικία της οποίας ο φέρων οργανισμός κατασκευάσθηκε το 1980. Το μισό ισόγειο και ο Α' όροφος αποπερατώθηκαν πριν από το 1983 και δηλώθηκαν με το Ν. 1337/83. Το άλλο μισό ισόγειο αποπερατώθηκε αυθαίρετα το 2000. Τώρα θέλουν οι ιδιοκτήτες να δηλωθεί η αυθαιρεσία αυτή με το Ν. 4495/17.

Θα δηλωθεί ένα φύλλο καταγραφής με τα τετραγωνικά αυτά. Είναι κατηγορία 2 διότι ο φέρων οργανισμός κατασκευάσθηκε προ του 1983; Ή είναι κατηγορία 5 επειδή αποπερατώθηκε μετά το 1983 (και πριν τις 28/07/2011);

Στην Κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσης πριν την 01.01.1893. Η γνώμη μας είναι ότι επειδή πριν τη 01.01.1983 κατασκευάστηκε μόνο ο φέρων οργανισμός δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 2.

3042. Γίνεται δήλωση αυθαιρεσιών σε διαμέρισμα σε πολυκατοικία. Δηλώνονται υπερβάσεις δόμησης, υπερβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό και διαφορετική διαμερισμάτωση. Η διαφορετική διαμερισμάτωση δηλώνεται σε φύλλο καταγραφής κλικάροντας το αντίστοιχο κουτάκι (με το γνωστό πρόβλημα ότι το σύστημα δεν καταλαβαίνει ποια αρχεία είναι υποχρεωτικά) ή δηλώνεται ως μία επιπλέον παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό και περιγραφή στην τεχνική έκθεση; (Σχετικές οι ΕΑ 280, 324 και 645, οι οποίες όμως αφορούσαν στο Ν. 4178/13).

Δηλώνεται κλικάροντας το αντίστοιχο κουτάκι αλλά θα μεριμνήσετε ώστε να ανέβει το σύνολο των απαραίτητων δικαιολογητικών που προβλέπει ο νόμος και όχι ότι εμφανίζει το σύστημα.

3043. Σε όροφο πολυκατοικίας υπάρχουν δύο διαμερίσματα και έχει μετακινηθεί ο μεταξύ τους τοίχος, έτσι έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση (δεν υπάρχει υπέρβαση κοινοχρήστων). Μπορεί να κάνει δήλωση αυθαιρεσιών Ν. 4495/17 της διαμερισμάτωσης αυτής μόνο ο ένας ιδιοκτήτης, χωρίς τη συναίνεση του άλλου; Αντίστοιχα, μπορεί μόνο ο ένας ιδιοκτήτης να κάνει μονομερή τροποποίηση της σύστασης χωρίς τη συναίνεση του άλλου;

Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«*8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτή, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των 250 € ανά όροφο.*»

Η παρ. 9Α του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«***Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής.*** *Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποιήσεως της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017, χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη του όμορου διαμερίσματος.

Η παρ. 1 του άρθρου 16 του ν.5142/2014 αναφέρει:

«*α) Ο κύριος οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας δύναται να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, καθώς και των παρακολουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών, ως προς*

- *την επιφάνεια,*
- *το περίγραμμα και*
- *τη χρήση*

της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί ή περιγραφεί στη σύσταση οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών, εφόσον η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του Ν.4495/2017, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- *δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου,*
- *έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος, και*
- *υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017*»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ 31/17.10.2024 – Παροχή συμπληρωματικών διευκρινήσεων άρθρου 16 Ν.5142/2014,

«*1.2 - β) εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται από κατασκευής, είναι σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, αλλά όχι σύμφωνα με την άδεια, ήτοι έχει συντελεστεί μέχρι τις 28.07.2011, τότε μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017, ο ιδιοκτήτης της κάθε μίας οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί με μονομερή τροποποίηση της σύστασης να εναρμονίσει το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της υπαγωγής, της ηλεκτρονικής ταυτότητας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι ουδέν δικαίωμα θίγεται της έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σημειώνεται δε ότι ο ιδιοκτήτης της οριζοντίου ιδιοκτησίας που απομειώθηκε, από κατασκευής της οριζοντίου ουδέποτε άσκησε πράξεις νομής διανοία κυρίου επί του απομειούμενου τμήματος, έχουν δε ήδη παρέλθει 13 χρόνια από τις 28.07.2011, που συνιστά τον συντομότερο χρόνο αυθαίρετης κατασκευής, δυνάμενης να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017.*»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει και μονομερής τροποποίησης της σύστασης χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη του όμορου διαμερίσματος. Σε κάθε περίπτωση, ο συμβολαιογράφος είναι αυτός που θα σας απαντήσει πιο τεκμηριωμένα.

3044. Το 1983 εκδίδεται άδεια σε εκτός σχεδίου (εντός ζώνης) γήπεδο 2005τμ για ισόγεια κατοικία με υπόγειο.
Το 1984 αναθεωρείται για επέκταση υπογείου και αλλαγή χρήσης τμήματος υπογείου σε κατοικία και το 1985 βγαίνει άδεια προσθήκης στέγης.
Το 1995 μπαίνει η περιοχή στο σχέδιο και το οικόπεδο από 2005τμ που φαίνεται στην άδεια (μετράται 2300τμ), απομένει 1450τμ.
Το 1998 γίνεται κατάτμηση του οικοπέδου σε δύο μικρότερα με την οικοδομή να βρίσκεται πλέον σε οικόπεδο 750τμ. Ταυτόχρονα γίνεται και σύσταση οροφοκτησιας στην οικοδομή. Η κατάτμηση γίνεται χωρίς να παραβιάζονται τα πολεοδομικά στοιχεία (κάλυψη, δόμηση, αποστάσεις) του υφιστάμενου κτιρίου ελέγχοντας με τον ΓΟΚ 85.
Το 2014 γίνεται τακτοποίηση στο υπόγειο με τον Ν4178/2013, από άλλον μηχανικό, στην οποία τακτοποίηση περιλαμβάνεται και μία μεταλλική υπαίθρια κλίμακα από το υπόγειο μέχρι το ισόγειο (ύψος 3,00μ) η οποία σωστά τακτοποιήθηκε με αναλυτικό και η οποία όμως ήταν εν μέρη εντός Δ.
Το 2015 γίνεται περεταίρω κατάτμηση του οικοπέδου (απόσπασμα του τοπογραφικού αυτής της κατάτμησης σας επισυνάπτω) με το κτίριο να βρίσκεται πλέον σε οικόπεδο 690τμ (άρτιο και οικοδομήσιμο, διαφορετικό κατά 60τμ από αυτό για το οποίο έγινε η τακτοποίηση του Ν4178) το οποίο επίσης μπορεί να φέρει το κτίριο ως προς δόμηση και κάλυψη, ενώ πλέον η υπαίθρια κλίμακα βρίσκεται όλη εντός Δ και τμήμα των εξωστών του ισογείου εισέρχεται πλέον εντός Δ. Στο τοπογραφικό της κατάτμησης δεν φαίνεται η υπαίθρια κλίμακα, ενώ καταγράφεται λανθασμένα το Δ= 3,75μ ενώ είναι 4,00μ μιας και βρισκόμαστε σε περιοχή με Hmax=10,00μ.
Ταυτόχρονα το 2015 γίνεται και τροποποίηση της σύστασης. Τότε δόθηκε για το διαμέρισμα ισογείου που με ενδιαφέρει, βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών από άλλο μηχανικό, χωρίς ένταξη σε νόμο αυθαίρετων.
Σήμερα προκειμένου να ενταχθεί η κατοικία ισογείου στο εξοικονομώ κ να εκδοθεί ΗΤΚ, κάνω έλεγχο και διαπιστώνω ανοίγματα που δε φαινόταν στις ΟΑ, μικρές μεταβολές στους εξώστες της ΟΑ και διαφορά στο περίγραμμα της οριζόντιας του ισογείου <5%. Όλα μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 3.

1) Βάσει του Παραρτήματος επειδή το σημερινό οικόπεδο είναι μικρότερο από αυτό για το οποίο εκδόθηκε η ΟΑ πρέπει να θεωρήσω ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές ΔΕΝ υπάρχει ΟΑ; Αν η κατάτμηση είναι νόμιμη τότε δεν μπορεί να επιλεγεί άδεια ΝΑΙ;
Πιστεύετε ότι με όσα περιέγραψα μπορώ να θεωρήσω ότι η κατάτμηση είναι νόμιμη;
2) Σε περίπτωση που ο συνάδελφος που έκανε την τακτοποίηση το 2014 μου μεταφέρει τη δήλωση του Ν4178 για να τη διορθώσω και να τη συμπληρώσω με τις αυθαιρεσίες του ισογείου, μεταφέροντάς τη στον Ν4495 μπορώ να μετατρέψω τη δήλωση σε Κατηγορία 5;
3) Όταν για ΗΤΚ ελέγχουμε δήλωση άλλου μηχανικού, σε τι βάθος πρέπει να φτάνει ο έλεγχος (μόνο εμβαδά αυθαίρετων κατασκευών ή και Κατηγορία, παλαιότητα, μειωτικοί συντελεστές, ποσοστά υπερβάσεων, αναλυτικούς κτλ);
Σας επισυνάπτω σχέδιο για να βοηθήσει περισσότερο στην κατανόηση όσων περιγράφω. Μπλε συνεχής γραμμή οικόπεδο πριν την δεύτερη κατάτμηση, μπλε διακεκομμένη Δ σε αυτό το οικόπεδο, magenta τελικό οικόπεδο μετά τη δεύτερη κατάτμηση του 2015, magenta διακεκομμένη Δ τελικού οικοπέδου μετά την κατάτμηση του 2015. Κίτρινο οικοδομή, πράσινο εξώστες.

1) Η αναφορά του Παραρτήματος Α σχετίζεται με περιπτώσεις όπου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο ή οικόπεδο και το οποίο προκύπτει ότι είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια. Δεν υπάρχει αναφορά για νόμιμη ή παράνομη κατάτμηση.

Η περίπτωσή σας είναι αρκετά περίπλοκη βέβαια. Πρόκειται για αγροτεμάχιο το οποίο εντάχθηκε στο σχέδιο και έπειτα στο οικόπεδο που δημιουργήθηκε έγινε δύο φορές κατάτμηση.

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της κατάτμησης θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Εάν δεν είχε γίνει κατάτμηση θα έπρεπε να επιλεγεί το ΝΑΙ, παρόλο την ένταξη της ιδιοκτησίας (αγροτεμάχιο) στο σχέδιο και τη μετατροπής της σε οικόπεδο.

2) Ναι εφόσον η υπαγωγή έγινε πριν τις 30/09/2020.

3) Η απάντηση αυτή θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο.

3045. Έχω μια περίπτωση αυθαιρέτου μιας κατοικίας με δύο ορόφους με ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες 119 τ.μ. η κάθε μία (στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο). Στα σχέδια της άδειας όπου χτίστηκε ο δεύτερος όροφος με παροχή δικαιώματος υψούν, υπήρχε ανοιχτό κλιμακοστάσιο (περίπου 8 τ.μ.) που οδηγεί στον πρώτο όροφο, που όμως έχει μετατραπεί σε κλειστό (περίπου 15τ.μ.) μετά από αυτοψία. Η γεωμετρία και η θέση του είναι ελαφρώς διαφορετικές από εκείνα της άδειας. Αρχικά, το κλιμακοστάσιο θεωρείται με βάση τον κτιριοδομικό κανονισμό χώρος βοηθητικής χρήσης, ωστόσο στο σύστημα φαντάζομαι δηλώνεται εξαιτίας της υπέρβασης δόμησης σαν τετραγωνικά κύριων χώρων. Αυτό που θα ήθελα να ρωτήσω, επειδή η κατοικία είναι στο νομό Θράκης, αν μπορεί να πάρει την έκπτωση των κατοίκων Θράκης ή όχι, καθώς ουσιαστικά αποτελεί βοηθητικό χώρο ασχέτως αν δηλώνεται ως παράβαση τετραγωνικών κύριων χώρων. Ισχύει κάτι τέτοιο ή τελικά λαμβάνεται σαν κύριος που δεν μπορεί να πάρει την έκπτωση λόγω της υπέρβασης των τετραγωνικών της κύριας κατοικίας;

1) Όντως το κλιμακοστάσιο θα δηλωθεί στο πεδίο των τετραγωνικών κύριων χώρων.

2) Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν το μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, το κλιμακοστάσιο που θα αποτελεί το βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου δύναται να λάβουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου το μειωτικό συντελεστή.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται το κλιμακοστάσιο να λάβει τον μειωτικό συντελεστή. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2494)

3046. Έχω αναλάβει την υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας Β' ορόφου σε τριώροφη πολυκατοικία στις διατάξεις του ν.4495/2017, με σκοπό τη σύνταξη Ηλ. Ταυτότητας και την πώληση του ακινήτου. Η πολυκατοικία βρίσκεται σε περιοχή εντός οικισμού και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι 7,50μ + 2,00μ στέγη.
Η ανέγερση του κτιρίου πραγματοποιήθηκε με ΟΑ του έτους 2008. Επειδή το οικόπεδο είναι επικλινές ο Β' όροφος σύμφωνα με την ΟΑ προβλεπόταν να βρίσκεται σε εσοχή περίπου 70cm σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Ως εκ τούτου το ύψος του κτιρίου σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης του κτιρίου αναφέρεται ότι είναι 7,10μ<7,50μ. Στη πράξη όμως η εσοχή αυτή δεν έχει υλοποιηθεί και η εξωτερική τοιχοποιία του Β' ορόφου βρίσκεται στην ίδια περασιά με τον υποκείμενο όροφο. Ως εκ τούτου το πραγματικό ύψος του κτιρίου, δεδομένου ότι δεν λαμβάνεται υπόψη το πρόσθετο ύψος λόγω εκχωματώσεων του ακάλυπτου χώρου σύμφωνα με την παρ. 11 του αρ. 100, προκύπτει 10,60μ.
Θεωρώ ότι σύμφωνα με τα παραπάνω υφίσταται υπέρβαση ύψους του κτιρίου κατά 10,60-7,10 = 3,50μ, που είναι μεγαλύτερο από το 20% του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (7,50*20%=1,50μ), επομένως η περίπτωση αυτή υπάγεται στην Κατηγορία 5 του αρ. 96.
Αντίστοιχα, όσον αφορά τη στέγη, λόγω διαμόρφωσης σοφίτας, το ύψος της είναι 2,50μ αντί 1,35, σύμφωνα με την ΟΑ, επομένως θεωρώ ότι υφίσταται υπέρβαση ύψους κατά 2,50-1,35 = 1,15μ, που είναι μεγαλύτερο από το 20% του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους (2,00*20%=0,40μ), επομένως και πάλι υπαγόμαστε στην Κατηγορία 5 του αρ. 96.
Συμφωνείτε με το παραπάνω σκεπτικό;

Στην περίπτωσή σας έχουμε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που ισχύει στην περιοχή.

Το ποσοστό υπέρβασης ύψους, λόγω και της κατασκευής της σοφίτας, είναι:

[(μέγιστο πραγματικό ύψος κτιρίου + στέγης) – (προβλεπόμενο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος κτιρίου + στέγης)] / (7.50 + 2.00).

3047. Διώροφη πολυκατοικία με υπόγειο. Στο ισόγειο και στον α' όροφο διαμερίσματα. Στο υπόγειο αποθήκες που έχουν πρόσβαση από το ισόγειο με εσωτερική σκάλα από τα διαμερίσματα και από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του υπογείου με πόρτα. Αυτό αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια και ισχύει και στην πραγματικότητα. Στη σύσταση οι αποθήκες του υπογείου είναι οριζόντιες με χιλιοστά. Σήμερα εξακολουθεί να είναι υπόγειο αλλά οι αποθήκες είναι κατοικίες. Ελέγχω μόνο μια οριζόντια του ισογείου με την αντίστοιχη του υπογείου, όχι όλο το κτίριο. Στο άρθρο 96 παρ. δ αναφέρει "για τον έλεγχο της κατηγορίας δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια". Η υπέρβαση δόμησης του υπογείου (που προκύπτει από την αλλαγή χρήσης) μετράει στον έλεγχο της κατηγορίας; Διότι η κατοικία του υπογείου δεν είναι αυτοτελής σαν χώρος είναι όμως αυτοτελής ιδιοκτησιακά.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, έχει εφαρμογή η διάταξη της Κατηγορίας 4, η οποία αναφέρει ότι:

«Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»

Μην κάνουμε δυσκολότερη τη δουλειά μας με το να ασχοληθούμε στην προκειμένη περίπτωση και με το ιδιοκτησιακό καθεστώς – σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ας το δούμε από καθαρά πολεοδομική άποψη.

3048. Σε πολυκατοικία που έχει ανεγερθεί με οικ. άδεια του 1965 πραγματοποίησα αυτοψία σε διαμέρισμα του Β ορόφου με αριθμό 17 και διαπίστωσα τα παρακάτω (σημειώνω ότι η πραγματική κατάσταση του διαμερίσματος δεν ταιριάζει ούτε με την κάτοψη της οικοδομικής αδείας ούτε με την κάτοψη της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών και έχει διαμορφωθεί από το χρόνο κατασκευής της οικοδομής):
1. διαφορετική διαμερισμάτωση μεταξύ του διαμερίσματος με αριθμό 17 με το όμορό του διαμέρισμα με αριθμό 18 (Άρθρο 16/ Ν.5142/2024).
Προϋποθέσεις ένταξης:

· Η πραγματική κατάσταση του διαμερίσματος έχει διαμορφωθεί από το χρόνο κατασκευής της οικοδομής (η επιφάνεια του διαμερίσματος κατά τους τίτλους είναι 75 τ.μ. και κατά την αποτύπωση βρέθηκε 74 τ.μ.)

· Η υπαγωγή στο Ν.4495/2017 απαιτεί δήλωση ότι δε θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας και κοινοχρήστων δαπανών και οι υποχρεώσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου. Η συμβολαιογράφος (συμβολαιογραφικός σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς) μου ζητά δήλωση ότι δε θίγονται κοινόχρηστοι χώροι.

2. επέκταση του διαμερίσματος κατά επιφάνεια Ε=0.75 τ.μ. προς τον κοινόχρηστο διάδρομο (Άρθρο 98/ Ν.4495/2017 παρ. 5,6,7).

Προϋποθέσεις ένταξης:

· η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου και έχει παρέλθει δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση.

"Στο Εγχειρίδιο για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν.5142/2024 (Δεκέμβριος 2024) ο συμβολαιογραφικός σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς έχει το παρακάτω παράδειγμα

Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ.7 Ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024;

Η απάντηση είναι ναι.

Παράδειγμα:

Διαμέρισμα επιφανείας 100 τ.μ. κατά τη ΣΟΙ. Ο μηχανικός διαπιστώνει τις κάτωθι αυθαιρεσίες που έχουν συντελεστεί εκ κατασκευής:

− Επέκταση στα ΚΧ 2,50 τ.μ.

− Επέκταση στον Η/Χ 8 τ.μ.

− Επέκταση στην όμορη ΟΙ 3 τ.μ.

Ως προς την επέκταση στα ΚΧ εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 98 παρ.7 Ν 4495/2017 με αναφορά στις σχετικές προϋποθέσεις.

Ως προς την επέκταση στην όμορη ΟΙ εφαρμόζονται οι διατάξεις της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024. Ομοίως, αλλά όχι υποχρεωτικά, στον Η/Χ.

Όλα τα παραπάνω σε μία πράξη μονομερούς τροποποίησης ΣΟΙ, με δύο νομικές βάσεις."

Ερωτήσεις:

1. Είναι ορθές οι προϋποθέσεις για την ένταξη των παραβάσεων 1 και 2 στο Ν.4495/2017;

2. Τι σημαίνει δε θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας και κοινοχρήστων δαπανών και οι υποχρεώσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου; Στην περίπτωσή μου υπάρχει επέκταση στα κοινόχρηστα 0,75 τ.μ.

3. Μπορώ να δηλώσω ταυτόχρονα την παράβαση 1 και 2 και παράλληλα να δηλώσω ότι δε θίγονται κοινόχρηστοι χώροι;

Για την εφαρμογή της παρ. 1-α του άρθρου 16 του ν.5142/2014, απαιτείται ο μηχανικός να βεβαιώσει στην τεχνική περιγραφή της ΗΤΑ ή και στην τεχνική έκθεση της σχετικής υπαγωγής του ν.4495/2017 ότι δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι.

Από την άλλη, είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ. 7 ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ. 1 α) ν.5142/2014. Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορά σε κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου. Κάπου εδώ υπάρχει η αντίφαση με την παραπάνω βεβαίωση που απαιτείται. Προφανώς και αυτό θα πρέπει να αποσαφηνιστεί με κάποια εγκύκλιο του Υπουργείου και όχι με Εγκύκλιο των Συμβολαιογράφων.

Η γνώμη μας είναι, να αναγραφεί στην τεχνική περιγραφή της ΗΤΑ ή και στην τεχνική έκθεση της σχετικής υπαγωγής του ν.4495/2017, ότι η εφαρμογή της παρ. 1-α του άρθρου 16 του ν.5142/2014 αφορά μόνο την επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς να περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους και ότι η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορά μόνο την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου.

3049. Διώροφο ακίνητο διαθέτει διαμέρισμα ισογείου και διαμέρισμα Α' ορόφου (αμφότερα τα διαμερίσματα είναι ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες). Ένα τμήμα του ισογείου ορόφου είναι κατασκευασμένο προ του 1955 και στη συνέχεια με Άδεια Οικοδομής του 1972 έγινε προσθήκη κατ' επέκταση σε αυτό και επίσης έγινε και προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου. Οι προθήκες σε ισόγειο και Α' όροφο που κατασκευάστηκαν με την Άδεια Οικοδομής του 1972, είχαν ολοκληρωθεί προ του 1975 (προσκομίσθηκε Ε9).
Προκειμένου να ελέγξω τη νομιμότητα όλου του κτιρίου βρήκα από τον ιδιοκτήτη τα πολεοδομικά σχέδια της τελευταίας Άδειας Οικοδομής (τα είχε στην κατοχή του με μπλε σφραγίδα από το Αρχείο του έτους 2015). Τα σχέδια αυτά είναι αναγνώσιμα με πολύ δυσκολία καθώς είναι πολύ παλιά η Άδεια Οικοδομής και τα είχαν στο Αρχείο σε μικροφίλμ, πρακτικά λοιπόν είναι μη αναγνώσιμα.
Μπορώ να στηριχτώ σε αυτά; Θεωρώ ότι δεν πρέπει να προχωρήσει ο ιδιοκτήτης σε ανασύσταση φακέλου καθώς τα σχέδια δεν έχουν χαθεί, πως θα μπορούσα όμως να προχωρήσω; Να βγάλω κάθε ιδιοκτησία και τα κοινόχρηστα ως αυθαίρετα προ του '75;

Αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, είναι ένα συχνό φαινόμενο για τις παλαιότερες οικοδομικές άδειες Απάντηση στο ερώτημα για το πως αντιμετωπίζονται ανάλογες περιπτώσεις είναι αδύνατο να δοθεί.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να δηλωθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο, από την στιγμή που υπάρχει αδυναμία σύγκρισης της εγκεκριμένης με την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και λόγω παλαιότητας που οδηγεί σε καταβολή μικρού προστίμου. Λόγω Κατηγορίας 1 θα πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα. Στην Τεχνική Έκθεση μπορείτε να τεκμηριώσετε το γιατί επιλέχθηκε αυτή η λύση.

Σχετικά δείτε και την Ε/Α 3030.

3050. Ιδιοκτησία οικοπέδου με ισόγεια κατοικία προ του 1955 και άλλες ισόγειες αποθήκες, θα ενταχθεί τώρα στο Ν4495/17 για αυθαίρετες κατασκευές. Ανάμεσα στις αυθαίρετες κατασκευές υπήρχε και μία μικρή ισόγεια ανεξάρτητη αποθήκη εμβαδού 2,76μ2 που κτίστηκε προ του 1975 (πιθανότατα προ του 1955) και κατεδαφίστηκε το έτος 2024 χωρίς την έκδοση κάποιας πράξης και χωρίς να εκκρεμεί γι' αυτήν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η μικρή αυτή αποθήκη αναφέρεται σε πράξη αποδοχής κληρονομιάς που συντάχθηκε το 2023 και κατά την γνώμη μου δεν μπορεί να αγνοηθεί.
Με ποια διάταξη του νόμου μπορεί να τακτοποιηθεί το θέμα;
Η παράγραφος 4 του άρθρου 106 νομίζω δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί και δίνει ένα δυσανάλογο μεγάλο παράβολο (500€).

Η περίπτωση η) της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι η εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι την 01.05.2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας, αποτελούν πολεοδομική παράβαση.

Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται οι κυρώσεις που αναφέρονται στο τμήμα ΔΑ΄ του ν.4495/2017 (άρθρα 125Α – 125ΚΑ).

Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 106, παρόλο που δεν έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (δείτε σχετικά τις Ε/Α 2253 και 2628). Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία καταγγελίας στην ΥΔΟΜ και να ακολουθηθούν οι προβλεπόμενες από το τμήμα ΔΑ του ν.4495/2017 ενέργειες.

3051. Σε περίπτωση αδυναμίας εύρεσης του φακέλου της Ο.Α. έτους 1968 (υπάρχει μόνο το στέλεχος), με την ΥΔΟΜ να μην χορηγεί σχετική βεβαίωση υπάρχει πρόβλημα αν ο ιδιοκτήτης δηλώσει την οικοδομή εξ ολοκλήρου αυθαίρετη όταν αυτή αποδεδειγμένα μέσω Α/Φ υφίσταται προ '75;

Η ύπαρξη αυθαιρεσιών γίνεται από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Λόγω της απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, λαμβάνοντας υπόψη και την παλαιότητα (προ του 1975), είναι προτιμότερο να προχωρήσετε σε υπαγωγή ως Κατηγορία 1 ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο, όπου θα καταβληθεί παράβολο 250 ευρώ, από το να προχωρήσετε στην διαδικασία ανασύστασης (διαδικασία και επίπονη και χρονοβόρα). Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι το οποίο το απαγορεύει ο νόμος.

Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της περίπτωσης γγ) της παρ. στ) του άρθρου 99 του ν.4495/2017. (Σχετικά επίσης με την ανασύσταση είναι και το άρθρο 51Α του ν.4495/2007 και το Έγγραφο ΔΑΟΚΑ/ 78285/ 2437/ 17.07.2024 – Απάντηση σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 22 του Ν.5069/2023)

3052. Σε Ο.Α. άδεια έτους 1970 προσθήκης σε κτήριο δεν γίνεται αναφορά στα στοιχεία νομιμότητας του υφιστάμενου τμήματος το οποίο αποδεδειγμένα δεν έχει ανεγερθεί προ '55. Θεωρείται νόμιμο ή πρέπει να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 ;

Αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, είναι ένα συχνό φαινόμενο για τις παλαιότερες οικοδομικές άδειες.

Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που δεν υπάρχουν στοιχεία νομιμότητας του υφιστάμενου τμήματος αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί νόμιμο. Άρα, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 1 στην περίπτωσή σας, εφόσον αποδεδειγμένα υφίσταται πριν από τις 09.06.1975.

3053. Ξενοδοχείο με χρόνο κατασκευής πριν το 1982 εντάχθηκε στο Ν.4178 για κάποιες επεκτάσεις που έγιναν στο χρόνο της κατασκευής. Με τον 4178 υπήρχε απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας λόγω χρήσης (Ν.4178/2013 άρθρο 11 παρ. 8β).
Σήμερα πρόκειται να γίνει μεταβίβαση και διαπιστώθηκαν κάποιες μικρές διαφορές στην αποτύπωση οπότε πρέπει να μεταφερθεί στον 4495 και να αποτυπωθεί η κατάσταση ως έχει.

Η ερώτηση μου είναι η εξής. Το ακίνητο ανήκει στην κατηγορία 2 λόγω παλαιότητας. Υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας;

Και στους δύο νόμους (4178/2013 και 4495/2017) ισχύει ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στην Κατηγορία 2 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας αλλά ούτε και Δελτίο Δομικής Τρωτότητας (για δηλώσεις του ν.4178/2013) ή τεχνική έκθεση (για δηλώσεις του ν.4495/2017).

3054. Σε οικόπεδο με διώροφο κτίριο, έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες, μια οριζόντια το ισόγειο και μια ο όροφος. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχει αποθήκη που έχει δοθεί ως αποκλειστική χρήση και στις δύο οριζόντιες με ποσοστό 50%. Στο ακίνητο υπάρχουν κάποιες αυθαιρεσίες, μεταξύ των οποίων και επέκταση της αποθήκης. Στο οικόπεδο έχει γίνει κατάτμηση μεταγενέστερη της άδειας. Οπότε είναι κατηγορία 5. Ο ένας ιδιοκτήτης, μόλις απέκτησε το ακίνητο λόγω κληρονομιάς οπότε δικαιολογείται η χρήση κατηγορίας 5. Ο άλλος ωστόσο το είχε ήδη από γονική παροχή. Υπάρχει επιθυμία και από τους δύο ιδιοκτήτες να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρεσιών του οικοπέδου. Το ερώτημα μου είναι αν μπορώ σε μια δήλωση να τακτοποιήσω και τις δύο, παρόλο που μόνο ο ένας δικαιούται την κατηγορία 5. Και αν δε γίνεται μπορεί να τακτοποιηθεί η μια ξεχωριστά από την άλλη δεδομένου του ότι συνδέονται από την κοινή αποκλειστική χρήση;

Δεν δύναται σε μία δήλωση τα τακτοποιηθούν και οι δύο από τη στιγμή που η μία οριζόντια ιδιοκτησία δεν έχει το δικαίωμα υπαγωγής στην Κατηγορία 5. Θα γίνει τακτοποίηση μόνο της μίας και η οποία θα συμπεριλαμβάνει και τις αυθαιρεσίες στο τμήμα της κοινής αποκλειστικής χρήσης.

3055. Σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν.4495/17, επιτρέπεται η εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του Αρθ-1 του ΝΔ-1024/71 επί γηπέδων που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, εντός των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28-7-11 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του Ν.4495/17.
Από την περιγραφή της ανωτέρω διάταξης δεν προκύπτει η απαίτηση ύπαρξης κτισμάτων, σε αριθμό αποκλειστικά ίσο με τον αριθμό των τμημάτων των καθέτων ιδιοκτησιών που πρόκειται να συσταθούν.
Κατά συνέπεια σε αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας τριών (3) συνιδιοκτητών εντός του οποίου υφίστανται δύο (2) κτίσματα (μία ισόγεια αποθήκη και ένα αντλιοστάσιο), των οποίων τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. τμήματα εντάχθηκαν στο Ν.4495/17,
1. είναι επιτρεπτά τα παρακάτω σενάρια;:
α. Σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α και κάθετη Νο2 που συμπεριλαμβάνει το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στους ιδιοκτήτες Β και Γ.
β. Σύσταση τριών καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α, κάθετη Νο2 που συμπεριλαμβάνει το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Β και κάθετη Νο3 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Γ.
γ. Σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α και κάθετη Νο2 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στους ιδιοκτήτες Β και Γ.
δ. Σύσταση τριών καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α, κάθετη Νο2 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Β και κάθετη Νο3 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Γ.
Σημειώνεται ότι σε όλα τα παραπάνω σενάρια υπάρχει συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.
2. Πως επηρεάζεται αντίστοιχα η εφαρμογή όλων των ανωτέρω σεναρίων αν υπάρχει συναίνεση μόνο του 65% των συνιδιοκτητών (δύο από τους τρεις συνιδιοκτήτες) και απαιτηθεί η δικαστική οδός για τη σύσταση των καθέτων ιδιοκτησιών;

Το ερώτημα αυτό θα πρέπει να απαντηθεί από συμβολαιογράφο ή δικηγόρο.

Η γνώμη μας είναι ότι το κριτήριο εφαρμογής της παραπάνω διάταξης είναι η ύπαρξη οικοδομημάτων μέχρι τις 27.07.2011 που να εξαντλούν το σύνολο των υπό σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, δηλαδή όσες κάθετες συσταθούν τόσες θα πρέπει να είναι οι υφιστάμενες οικοδομές. Ακόμη και αν είναι ένας ο ιδιοκτήτης.

3056. Μετά την πρόσφατη Ε/Α σας 3030, θέλοντας να κάνω μία τακτοποίηση, που ήδη έχω ξεκινήσει, σε Ο.Ι. διαμερίσματος, για να δω αν απαιτείται να ζητήσω συναίνεση πλειοψηφίας, ερωτώ σε ποια νομοθεσία ορίζεται ότι μετά την παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας από έναρξη ισχύος του Ν.4495/17, είναι προϋπόθεση για να μην απαιτείται συναίνεση των λοιπόν συνιδιοκτητών, που αναφέρεστε στην άνω Ε/Α, για την εφαρμογή του Ν.4495 άρθρου 98 § 5 περίπτ. α και β, εφόσον σε περίπτωση Ο.Ι. με επέκταση και κατάληψη τμημάτων σε κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου και τι ισχύει σε περιπτώσεις που Ο.Ι. έχει πάρει τμήμα του όγκου και όχι της επιφανείας της, ενώ οι επιφάνειες είναι σωστές, ξένης Ο.Ι. (δηλαδή μετά από Ο.Α. αντικατάστασης πλάκας οροφής Ο.Ι. και δαπέδου μελλοντικής δόμησης - στήλης αέρος προβλεπομένων από το συμβόλαιο της σύστασης ανεξάρτητων μεταξύ τους Ο.Ι. , στην κατασκευή αφαιρέθηκε ένα μέτρο ύψος από το κάτω διαμέρισμα Ο.Ι. , Α. ορόφου και προστέθηκε στην Ο.Ι. του επόμενου Β. ορόφου και αντί για 4,00Μ ύψος της Ο.Α. , ο Α. όροφος, είναι από κατασκευής του 1990 & βάσει Ο.Α. , στην οποία άλλαξε το ύψος του Α. ορόφου, μόνο 3,00Μ, διαφορά που προέκυψε την κατασκευή των Ο.Ι. μεταξύ πάνω & κάτω, ορόφων και όχι μεταξύ κοινόχρηστου χώρου της πολυκατοικίας και έτσι έχει προκύψει το αυθαίρετο διαμέρισμα του Β. ορόφου, πλέον της Ο.Α. το οποίο και ταχτοποιώ, υλοποιώντας την προβλεπόμενη επιφάνεια στη σύσταση Ο.Ι. με ποσοστά συνιδιοκτ, στήλη αέρος.

Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 81 του ν.4759/2020), αναφέρει ότι:

«*Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Η αλήθεια είναι ότι με τον όρο επεκτάσεις αναφερόμαστε σε επιφάνεια και όχι σε όγκο. Ο νόμος δεν διευκρινίζει εάν οι διατάξεις του άρθρου 98 αφορούν περιπτώσεις υπερβάσεων – διαφοροποιήσεων του ύψους (όγκου) οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η γνώμη μας είναι ότι σε αυτές τις περιπτώσεις δεν απαιτείται τροποποίηση της σύστασης.

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους του νόμους τακτοποίησης. Το λογικό θα ήταν η υπέρβαση ύψους να αντιμετωπίζεται στο σύνολο του κτιρίου. Αυτό βέβαια προϋποθέτει συναίνεση από όλους κάτι το οποίο είναι αδύνατο στις περισσότερες περιπτώσεις. Η πραγματικότητα λέει ότι ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο. Η συνήθης προσέγγιση είναι να εξετάζεται ανά ιδιοκτησία.

Σχετικά με το δικαίωμα υψούν δείτε και την Ε/Α 3059.

3057. Σε κτίσμα το οποίο η άδεια ήταν υπόγειο + πυλωτή + α όροφος, κατασκευάστηκε ο σκελετός προ του 2011 με το υπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο και η πυλωτή να βρίσκεται στον α όροφο. Μετά την τακτοποίηση του συγκεκριμένου σκελετού με το Ν.4495/17 δύναμαι να βγάλω άδεια αποπεράτωσης προκειμένου να κλείσω το υπόγειο το οποίο βρίσκεται σε κατάσταση σκελετού και την πυλωτή που βρίσκεται σε ύψος 3,00μ πάνω από την επιφάνεια του εδάφους, δεδομένου ότι δεν έχω τετραγωνικά μέτρα ώστε να τα μετρήσω στον συντελεστή

δόμησης, και συγκεκριμένα πως θα βγάλω άδεια αποπεράτωσης κλείνοντας την πυλωτή και το υπόγειο τα οποία βρίσκονται σε διαφορετικές στάθμες και προσμετρούνται στην δόμηση δεδομένου ότι δεν υπάρχουν τετραγωνικά μέτρα;

Προφανώς στη δήλωση τακτοποίησης εφόσον το πρόστιμο, για τη μετατροπή του υπογείου σε ισόγειο και της Pilotis σε Α Όροφο, έχει υπολογιστεί με Υπέρβαση Δόμησης και ζητείται η έκδοση άδειας αποπεράτωσης των δύο παραπάνω χώρων, αυτοί μπορούν να κλείσουν ακόμη και εάν συντρέχει υπέρβασης δόμησης. Μιλάμε για αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής και όχι για νομιμοποίηση της.

3058. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου με μέγιστη δόμηση 400,00τμ έχει κατασκευαστεί ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο με συνολική επιφάνεια κάλυψης 80,00τμ. Τμήμα του υπογείου έχει γίνει κατοικία και στην εμπρός πλευρά του τμήματος αυτού δεν έχει υλοποιηθεί πλήρως η διαμόρφωση του εδάφους, με αποτέλεσμα το ύψος της οροφής του υπογείου στην πλευρά αυτή να είναι μεγαλύτερο από 1,50μ. Προκειμένου να αποκατασταθεί η παραπάνω αυθαιρεσία και με δεδομένο ότι υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, σταθμίζοντας το οικονομικό κόστος και την πολυπλοκότητα της κάθε διαδικασίας θα ήθελα να ρωτήσω πια κατά την γνώμη η προσφορότερη.
1) Να ενταχθεί στον Ν4495/17 (κατηγορία 4) και να ολοκληρωθεί η διαδικασία πληρώνοντας το πρόστιμο.
2) Να πληρωθεί το παράβολο του Ν4497/17 και να πάει προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης (χωρίς την επιβολή άλλου προστίμου σύμφωνα με το άρθρο 106).
3) Στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας των φύλλων καταγραφής του Ν4497/17 υπάρχει η κατηγορία Σύννομο χωρίς έκδοση άδειας νομιμοποίησης άρθρο 106 § 1α. Μπορώ να το εντάξω έτσι και πια είναι η διαδικασία;

Η γνώμη μας είναι, επειδή προφανώς η Κατηγορία θα είναι η 4, να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017. Η Κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

3059. Σε τριώροφη οικοδομή, (τρία οροφοδιαμερίσματα) και επικάλυψη με κεραμοσκεπή σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1997, έγινε το ίδιο έτος σύσταση οριζόντιας οροφοκτησίας, όπου στην στάθμη του Δώματος όπως αναφέρεται (οροφή του τρίτου ορόφου) περιγράφεται κατοικία με εμβαδόν περίπου το μισό της επιφανείας κάθε ορόφου και ποσοστό χιλιοστών επί του οικοπέδου αντίστοιχο με το ποσοστό κάθε οροφοδιαμερίσματος των κάτω ορόφων. Επίσης υπάρχουν και μελλοντικά χιλιοστά (σε ποσοστό διπλάσιο περίπου από το ποσοστό κάθε οροφοδιαμερίσματος των κάτω ορόφων) τα οποία θα χρησιμοποιηθούν όπως περιγράφεται στο υπόλοιπο τμήμα του δώματος και σε μελλοντικό όροφο. Σήμερα στην οροφή του τρίτου ορόφου αντί για στέγη (σύμφωνα με την Ο.Α.) υπάρχει σοφίτα, με πρόσβαση από το κλιμακοστάσιο, η οποία καταλαμβάνει όλο το εμβαδόν του ορόφου. Επισημαίνεται ότι η σοφίτα και τα μελλοντικά χιλιοστά ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Προκειμένου να τακτοποιηθεί η παραπάνω ιδιοκτησία (η οποία δεν υπάρχει στην Ο.Α.) και για τον προσδιορισμό της κατηγορίας του άρθρου 96 του Ν4495/17 (κατηγορία 4 ή 5) μπορώ να συγκρίνω την επιφάνεια που καταλαμβάνει η σοφίτα σήμερα με την επιφάνεια που αντιστοιχεί σε αυτή βάση του πίνακα χιλιοστών της οικοδομής ή από την στιγμή που δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια θεωρώ ότι η επιτρεπόμενη επιφάνεια που της αναλογεί είναι μηδενική και συνεπώς ανήκει στην κατηγορία 5.

Η σύγκριση θα γίνει με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επισημαίνουμε, όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ότι το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από την στέγη.

Σχετικά με το δικαίωμα υψούν δείτε σχετικά τις Ε/Α 1875, 1970, 1982, 2277 και 2570.

3060. Περίπτωση διώροφης μεζονέτας 200 τ.μ - σε οικόπεδο 5 στρεμμάτων, με Ο.Α 2005. Όλη η οικοδομή έχει μεταφερθεί σε μη σύννομη θέση (εντός του Δ των 15μ), έχει κλείσει έναν ΗΧ=25 τ.μ και έχει επεκτείνει το υπόγειο = 65 τ.μ εντός όμως κάλυψης της Ο.Α. Σήμερα έχουμε παράβαση μετακίνησης και 90 τ.μ υπέρβαση. Πως

αντιμετωπίζεται; Συμφώνα με κατηγορία Κ3 περίπτωση γιδ, πρώτα κάνω έλεγχο για κοινό τόπο της θέσης του κτιρίου. Αφού η νέα θέση δεν έχει κοινό τόπο με αυτή που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια δηλώνω στο λογισμικό ότι δεν έχω Ο.Α. Σωστά; Άρα είναι Κ5, παρόλο που έχει εκδοθεί άδεια και δεν μπορώ να κάνω ρύθμιση; Ή είναι Κ4 και βάζω στα στοιχεία υπολογισμού δήλωσης: οικοδομική άδεια = όχι, Υπέρβαση δόμησης από 200 έως 500 τ.μ, χωρίς να το λαμβάνω αυτό υπόψιν για κατηγορία; Αν είναι Κ4, μετά στα φύλλα καταγραφής δηλώνω όλη την επιφάνεια της μεζονέτας σαν υπέρβαση δόμησης, άρα 200+25=225; το υπόγειο και αυτό υπέρβαση δόμησης; Αν βάλω χωρίς Ο.Α τότε στην Κάλυψη δεν μου επιτρέπει να δηλώσω κάτι.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομικής άδειας στην περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Επομένως, η περίπτωσή σας εμπίπτει στην Κατηγορία 5 λόγω της παραπάνω διάταξης και δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν εμπίπτει σε κάποιες από τις εξαιρέσεις του άρθρου 90 του ν.4915/2022.

3061. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων το έτος 1989 εκδόθηκε με κλιμακωτό συντελεστή μια οικοδομική άδεια διώροφης κατοικίας συνολικής επιφανείας 109,80τμ ήτοι 54,90τμ ανά όροφο. Η άδεια εκδόθηκε σε οικόπεδο με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και η επιφάνεια του οικοπέδου της παραπάνω οικοδομής ήταν και είναι 220 τμ από τα 609 τμ του οικοπέδου (ποσοστό κάθετης 36,1248%). Το οικόπεδο είναι μεσαίο και η οικοδομή της αδείας ήταν τοποθετημένη στο όριο με το γειτονικό οικόπεδο. Η οικοδομή σήμερα είναι στο στάδιο του περατωμένου σκελετού. Από έρευνα που έκανα βρήκα κάποια ένσημα κολλημένα για τα μπετά της οικοδομής τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο του έτους 1989 έτος έκδοσης της οικοδομικής αδείας. Επίσης από αεροφωτογραφία του έτους 1992 φαίνεται κτίσμα στην θέση που επρόκειτο να κατασκευαστεί η οικοδομή της παραπάνω αδείας.
Θεωρώ λοιπόν ότι έχω περατωμένο σκελετό μέσα στον χρόνο ισχύος της οικοδομικής αδείας. Η παραπάνω οικοδομή κατασχέθηκε το έτος 2005 από μια τράπεζα και το έτος 2023 μήνα Οκτώβριο αγοράστηκε σε πλειστηριασμό από τον σημερινό ιδιοκτήτη. Αφού λοιπόν αγόρασε την οικοδομή το έτος 2023 αποφάσισε να την μετατρέψει αυθαίρετα σε δύο διαμερίσματα ένα στο ισόγειο και ένα στον όροφο. Για τον σκοπό αυτό γκρέμισε την εσωτερική σκάλα και έφτιαξε αυθαίρετα μια εξωτερική ανοιχτή σκάλα για να ανεβαίνει στον όροφο. Η άδεια στο στέλεχος δεν έχει θεώρηση για αόριστο χρόνο. Κάνουμε τοπογραφικό ΕΓΣΑ και διαπιστώνουμε ότι η οικοδομή δεν τοποθετήθηκε κανονικά σε επαφή με το όριο και παρουσιάζει παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και από το πλαινό όριο και από το πίσω όριο (τοποθετήθηκε λοξά στο πλαϊνό όριο. Επίσης από έλεγχο βλέπουμε ότι έχει και έναν αυθαίρετο μικρό εξώστη και υπερβάσεις ύψους 10 εκατοστών ανά όροφο (<< του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής). Κάνουμε δήλωση στον 4495/2017 για την παραβίαση των πλαγίων αποστάσεων και τα υπόλοιπα ως λοιπές παραβάσεις και η δήλωση είναι σε υπαγωγή. Η αυθαίρετη εξωτερική σκάλα δεν μπορεί να δηλωθεί και ούτε να νομιμοποιηθεί επειδή δεν είναι σε σύννομη θέση. Πρέπει να κατεδαφιστεί. Η εσωτερική που κατεδαφίστηκε μπορεί να νομιμοποιηθεί. Η οικοδομή είχε και στέγη η οποία δεν έχει κατασκευαστεί. Ο σκελετός της οικοδομής είναι νόμιμος και οι εξωτερικές διαστάσεις της οικοδομής είναι νόμιμες. Δεν έχουμε υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης βάσει της οικ αδείας.
Οι όροι δόμησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων έχουν αλλάξει από το 2011. Η δόμηση που αντιστοιχεί στην κατοικία σήμερα είναι μικρότερη από αυτήν που έχει υλοποιηθεί με την νόμιμη άδεια του έτους 1989.
Τα ερωτήματα είναι τα παρακάτω.
1. Τι είδους άδεια πρέπει να εκδοθεί για να αποπερατωθεί η οικοδομή; Και σε ποια κατηγορία θα ανήκει αυτή η άδεια; Στην βεβαίωση όρων δόμησης θα πρέπει να δηλωθεί στην κατηγορία <<έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής (κατηγορίας 1)>> ; διότι έχω και αυθαίρετα δηλωμένα με τον 4495/17 (άρθρο 107 παρα. 5 Ν. 4495/2017); Αν είναι αυτή η κατηγορία με την άδεια που θα εκδοθεί μπορώ να αλλάξω την στέγη, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις της αδείας και να φτιάξω μία ανοιχτή σκάλα σε άλλη νόμιμη θέση για πρόσβαση στον όροφο; Υπόλοιπο δόμησης σήμερα δεν έχω αλλά έχω υπόλοιπο κάλυψης και οι ανοιχτές σκάλες

δεν μετράνε στην δόμηση σύμφωνα με τον ΝΟΚ. Η παραπάνω άδεια λόγω κατηγορίας 1 πρέπει να πάρει προέγκριση; Στο άρθρο 35 του 4495/17 λέει ότι δεν απαιτείται προέγκριση.
2. Το ότι έχω παραπάνω δόμηση από ότι μου αναλογεί σήμερα μου δημιουργεί κάποιο πρόβλημα στην έκδοση της αδείας; Λόγω του ότι έχω ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό μπορώ να πάω με τους παλιούς όρους δόμησης (Ν. 2831/2000 άρθρο 26 παρ 2 και Ν. 3212/2003 άρθρο 12 παρ 2) για την ολοκλήρωση της κατασκευής; Έχω την εντύπωση ότι πρέπει να πάω με παλιούς όρους δόμησης αφού έχω ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό. Και για την νέα σκάλα με ΝΟΚ.
3. Η έκδοση νέας αδείας στο όνομα του σημερινού ιδιοκτήτη για αποπεράτωση από τον σκελετό και πέρα δημιουργεί εμπλοκή με τον προηγούμενο μηχανικό που είχε την επίβλεψη του σκελετού; Πρέπει να γίνουν ενέργειες από πριν την έκδοση της νέας άδειας σχετικά με τον προηγούμενο επιβλέποντα; Χρειάζεται παραίτηση και υπεύθυνη δήλωση για την περαίωση του σκελετού; Ή αρκεί μια τεχνική έκθεση του νέου μηχανικού με φωτογραφίες της σημερινής κατάστασης; Και στον τελικό έλεγχο των αμοιβών τι θα γίνει με την αμοιβή επίβλεψης του σκελετού; Ο μηχανικός της αδείας είναι εδώ και αρκετά χρόνια συνταξιούχος.
Με βάσει τα παραπάνω αναφερόμενα και δεδομένου ότι η άδεια εκδόθηκε με το ΠΔ του 1983 και όχι το ΠΔ του 1993. Μπορεί να υπαχθεί στο αρθ.35 του ν.5167 (ΦΕΚ 207Α/20.12.2024) που αναφέρεται παρακάτω;
Τροποποιείται η παρ. 1 του αρθ.40 του ν. 4759/2020 ως προς την προθεσμία υποβολής αίτησης για Προέγκριση ή Οικοδομική Άδεια. Ειδικότερα, εάν έως και την 9η/12/2022 υποβλήθηκε βεβαίωση όρων δόμησης των κατηγοριών 1 ή 2, δίνεται η δυνατότητα υποβολής αίτησης για προέγκριση ή έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2025.
- **Η ισχύς των προεγκρίσεων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, παρατείνεται έως την 31η Μαρτίου 2025, σε περίπτωση προγενέστερης λήξης τους.**
- **Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. (α) της παρ. 3 του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ’ 795) έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην περ. (γ) της παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017 (Α’ 167). Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα. Σε αυτήν την περίπτωση πως μπορώ να αναθεωρήσω την άδεια για αλλαγές σε στέγη και όψεις και κατασκευή νέας εξωτερικής σκάλας; Επισυνάπτω και μια κάτοψη για την καλύτερη κατανόηση της υπόθεσης.**

Ας δούμε λίγο συνοπτικά τα δεδομένα:

- Έχετε μια οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το έτος 1989 και η οποία έχει λήξει καθότι δεν είχε αναθεωρηθεί για αόριστο χρόνο σύμφωνα με το ΠΔ/3-9-83 με βάση το οποίο εκδόθηκε. Η δυνατότητα που έχει δοθεί έως 31/12/2025 για την ολοκλήρωση των όψεων και τυχόν στέγης, ώστε να γίνει ένταξη στην περ. γ της παρ. 5 του άρθρου 42 του ν.4495/2007, αφορά άδειες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 6 του ΠΔ/08-13.07.1993
- Η οικοδομή έως το έτος 2023 βρισκόταν στο στάδιο του περατωμένου φέροντα οργανισμού.
- Η οικοδομή στην πράξη έχει κατασκευαστεί σε διαφορετική μη νόμιμη θέση με παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων, έχει κατασκευαστεί ένας αυθαίρετος μικρός εξώστης και το ύψος του κάθε ορόφου είναι μεγαλύτερο κατά 10 εκατοστά (δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής). Οι παραπάνω αυθαιρεσίες τακτοποιήθηκαν με δήλωση του ν.4495/2017
- Ο νέος ιδιοκτήτης προέβη μετά τον Οκτώβριο του 2023 σε αυθαίρετες εργασίες (χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας).

Η λύση θα ήταν απλή εφόσον δεν είχε συμβεί το τελευταίο από τα παραπάνω το οποίο την περιπλέκει σε τεράστιο βαθμό.

Η παρ. 5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«5. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α΄) και Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α΄), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις

ρυθμίσεις των Ν.4014/2011, Ν.4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.3775/2009 και Ν.3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4014/2011, του Ν.4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην §2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος,

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτηρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α΄ και β΄ γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την Αρμόδια ΥΔΟΜ, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της §2 του άρθρου 27 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α΄),

β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια.

Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαιρέτου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περιπτώσεων α΄ και β΄ της §5 καθορίζεται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες ΥΔΟΜ δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρινίζει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Η περίπτωση α της §5 αφορά εργασίες για την αποπεράτωση αυθαιρέτων, ενώ η περίπτωση β άλλες επιτρεπόμενες εργασίες πέραν της αποπεράτωσης. Ειδικά για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης, λαμβάνοντας υπόψη το εδάφιο αα) της περίπτωσης γ, πρέπει η υπαγωγή να είναι περαιωμένη σύμφωνα με τα οριζόμενα στην §8 του άρθρου 81.*

Οι εργασίες της περίπτωσης β της §5 επιτρέπονται σε αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία της υπαγωγής ή δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης. Αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες και ως εκ τούτου για τυχόν εκτέλεση εργασιών ακολουθούνται οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

Η κατασκευή στέγης είναι δυνατή εφόσον η στέγη επιβάλλεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και δεν υλοποιήθηκε. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις, είτε του ειδικού Διατάγματος, είτε της οικοδομικής άδειας.»

Άρα θα μπορούσε να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση του νόμιμου τμήματος αλλά και των αυθαίρετων. Η άδεια εμπίπτει στην κατηγορία 1 σύμφωνα με το άρθρο 7 της Υ.Α ΥΠΕΝ/ ΥΠΡΓ/ 48123/ 6983/ 31.07.2018, το οποίο αναφέρει ότι:

«*Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία των §1, §3 και §4 του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.*

Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην §5 του άρθρου 107 του Ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.»

Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν.4495/2017, η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36. Σύμφωνα με το άρθρο 38, για τις κατηγορίες 1 και 2 ελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα.

Επειδή ο ιδιοκτήτης έχει προβεί σε αυθαίρετες εργασίες (χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας) μετά τον Οκτώβριο του 2023, αυτές δεν δύναται προφανώς να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 αλλά ούτε και να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης τους (δεν προβλέπεται η νομιμοποίηση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής).

Η γνώμη μας είναι ότι για να μπορέσει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης, θα πρέπει αυτές οι εργασίες να αποκατασταθούν δηλαδή να επανέλθει το κτίριο στην κατάσταση που ήταν πριν (μόνο ο φέρων οργανισμός). Η μόνη νόμιμη οδός για να πραγματοποιηθεί είναι να γίνει καταγγελία στην ΥΔΟΜ, να εφαρμοστούν τα όσα προβλέπονται στα άρθρα 125Α έως 125ΚΑ του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έπειτα έγκριση εκτέλεσης εργασιών για αποκατάσταση – κατεδάφιση.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει η διαδικασία αυτή να συζητηθεί και με την αρμόδια ΥΔΟΜ διότι αυτή είναι η καθόλα αρμόδια για την χορήγηση της άδειας.

Για το δεύτερο ερώτημά σας, η επιπλέον δόμηση δεν δημιουργεί κάποιο πρόβλημα στην έκδοση της άδειας αποπεράτωσης. Προφανώς όμως, δεν δύναται να γίνει κάποια νέα κατασκευή που προσμετράται σε πολεοδομικά μεγέθη που έχουν ξεπεραστεί με βάση τους σημερινούς όρους δόμησης.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, θα πρέπει να καταβληθεί η αμοιβή που αντιστοιχεί στην επίβλεψη μέχρι το αντίστοιχο στάδιο ώστε να μην δημιουργηθεί θέμα με την τελική θεώρηση και καταλήξετε σε αδυναμία σύνδεσης με τα δίκτυα. Υπάρχει σχετική διαδικασία για την καταβολή ακόμη και σε περίπτωση συνταξιοδότησης. Μιλήστε με το ΤΕΕ για να σας δώσουν περισσότερες λεπτομέρειες.

3062. Μου έχει ανατεθεί η δήλωση αυθαιρέτων εργασιών σε ένα εμπορικό κτίριο σε εκτός σχεδίου περιοχή του οποίου η αρχιτεκτονική μελέτη προέβλεπε μία ψευδοροφή. Ο προβλεπόμενος από την μελέτη επάνω από την ψευδοροφή και εντός του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου ως μη βατός χώρος μετετράπη αυθαίρετα σε χώρο κύριας χρήσης και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ρυθμίστηκε με τον νόμο 3843/2010 με την περιγραφή «Μετατροπή τμήματος ορόφου (ψευδοροφή) εμβαδού …..μ2 σε χώρο έκθεσης και πώλησης εμπορευμάτων».
Στο κτίριο υπάρχουν επιπλέον αυθαίρετα που πραγματοποιήθηκαν πριν το 2011 τα οποία είναι βοηθητικοί χώροι στο υπόγειο και στο ισόγειο οι οποίοι όμως είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου και συνεπώς υπολογίζονται σε κάλυψη και σε δόμηση. Η επιφάνεια δόμησης των αυθαιρέτων αυτών είναι <40% της επιτρεπόμενης δόμησης και η επιφάνεια της κάλυψης τους επίσης <40% χωρίς να παραβιάζεται το επιτρεπόμενο ύψος.
Για την κατάταξη των αυθαιρέτων σε κατηγορία 4 ή 5 με βάση τον νόμο 4495/2017 των πιο πάνω βοηθητικών χώρων που προσμετρούν σε κάλυψη και δόμηση συνυπολογίζονται όλες οι επιφάνειες των αυθαίρετων δηλαδή συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που έχει τακτοποιηθεί με το ν3843/2010; Επισημαίνεται ότι τα αυθαίρετα που έχουν τακτοποιηθεί με τον ν.3843/2010 δεν θα υπαχθούν στο ν.4495/17 για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται η επιφάνεια όλων των αυθαίρετων επί του γηπέδου που δεν είναι πάνω από 1000 μ2, περίπου 90% της επιτρεπόμενης δόμησης (50% έως 100%) και >20% είναι της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Το άρθρο 96, αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009, ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.*»

Άρα για την περίπτωσή σας θα συνυπολογιστεί και η επιφάνεια που έχει τακτοποιηθεί με το ν.3843/2010 για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

3063. Απώλεια οικοδομικού φακέλου 7οροφης οικοδομής, στέλεχος Ιούνιος 1971, με 25 διαμερίσματα. Μας αφορά μόνο το ένα διαμέρισμα και δεν είναι εφικτή η ανασύσταση φακέλου. Το σχέδιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών δεν υφίσταται. Επιφάνειες αυτοψίας, συμβολαίου Ιούλιος 1971 και κτηματολογίου συμπίπτουν. Λογικά δεν έχει καμία παράβαση σε κάλυψη, δόμηση και ύψος. Δεν έχουμε άλλη επιλογή οπότε κάνουμε Ρύθμιση στο διαμέρισμα, βάζουμε ότι έχει Ο.Α καθώς υπάρχει στέλεχος και σχέδιο Ο.Α τυπικού ορόφου που όμως δεν αφορά το συγκεκριμένο διαμέρισμα. Παλαιότητα έχω από αεροφωτογραφίες όλου του κτιρίου 1973. Τι παράβαση; υπέρβαση δόμησης όλου; διαμερισμάτωση; Πως αντιμετωπίζεται;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 3051.

3064. Θα ήθελα να υποβάλλω μια ερώτηση σχετικά με την αναγκαιότητα ή μη τροποποίησης κάθετου ιδιοκτησίας. Θέλω να πουλήσω και να μεταβιβάσω την κάθετη ιδιοκτησία μου στην οποία δεν υπάρχει κτίσμα και βρίσκεται σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο. Ποιο είναι το πρόβλημα: Η σύσταση της κάθετου ιδιοκτησίας συντάχθηκε το 2009. Σύμφωνα με την νέα καταμέτρηση του τοπογραφικού διαγράμματος υπάρχει απόκλιση στο εμβαδόν ενδεικτικά 3% συγκριτικά με το προγενέστερο τοπογραφικό σύμφωνα με το οποία συντάχθηκε η σύσταση κάθετου ιδιοκτησίας. Για να μεταβιβάσω την κάθετη ιδιοκτησία μου είναι απαραίτητο να γίνει τροποποίηση; Δεδομένου ότι στο Αρθ. 39 του ν. 4495/2017 αναφέρεται ότι: Τοπογραφικό το οποίο έχει συνταχθεί έως 8.8.2013 σύμφωνα με το οποίο συντάχθηκε συμβολαιογραφική πράξη (θα μπορούσε να είναι η σύσταση;) και στο οποίο υπάρχει απόκλιση επί του εμβαδού έως 5% σε σχέση με την νέα καταμέτρηση. ΕΙΝΑΙ ΑΝΕΚΤΗ

Η παρ. 2β του άρθρου 39 του ν. 4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 08.08.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:*

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Σχετικό με το παραπάνω είναι και το έγγραφο ΔΑΟΚΑ/ 22572/ 859/ 05.03.2021 «Σχετικά με τις ανεκτές αποκλίσεις στο τοπογραφικό διάγραμμα των προς έκδοση οικοδομικών αδειών», το οποίο αναφέρει ότι:

«*Σε ό,τι αφορά την εφαρμογή των διατάξεων της §2 του άρθρου 39 του Ν.4495/2017 προκύπτουν τα εξής:*

- *Θεσμοθετούνται ποσοστά αποκλίσεων στις νέες εμβαδομετρήσεις γηπέδων ή οικοπέδων,*
  - *5% για εντός ρυμοτομικού σχεδίου και εντός ορίων οικισμού*
  - *10% για εκτός σχεδίου*
- *Ελέγχεται εάν οι προγενέστερες εμβαδομετρήσεις σε τοπογραφικά που έχουν συνταχθεί μέχρι τις 08.08.2013 εμπίπτουν εντός των παραπάνω ορίων απόκλισης. Ο έλεγχος αφορά σε εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων επί τοπογραφικών διαγραμμάτων βάσει των οποίων είτε εκδόθηκε άδεια οικοδομής, είτε συντάχθηκε συμβολαιογραφική πράξη.*
- *Στην περίπτωση που οι προγενέστερες εμβαδομετρήσεις εμπίπτουν εντός των ορίων απόκλισης μετά τη σύγκρισή τους με τις νέες εμβαδομετρήσεις, οι οποίες προκύπτουν από τη σύνταξη του εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 83 Ν.4495/2017, τότε:*
  - *Δεν απαιτείται η αναθεώρηση των αντίστοιχων οικοδομικών αδειών με σκοπό τη διόρθωση της διαφοράς του εμβαδού. Στην περίπτωση έκδοσης άδειας αναθεώρησης για διαφορετικό λόγο απ' αυτόν της διόρθωσης του εμβαδού θα πρέπει να πραγματοποιηθεί με βάση το νέο τοπογραφικό διάγραμμα.*
  - *Δεν απαιτείται η διόρθωση του αντίστοιχου τίτλου ιδιοκτησίας για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Ωστόσο για την έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει να περιλαμβάνεται το νέο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θεωρείται συμβατό με το τοπογραφικό του συμβολαίου.»*

Προφανώς και η πράξη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας αποτελεί συμβολαιογραφική πράξη.

Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται τροποποίηση της πράξης σύστασης καθότι η προγενέστερη εμβαδομέτρηση εμπίπτει στο όριο απόκλισης. Βέβαια καλό είναι να λάβετε και τη γνώμη ενός συμβολαιογράφου που είναι καθόλα αρμόδιος για το παραπάνω ζήτημα.

3065. Λογισμικό ΤΕΕ ιδιοκτήτες _ Στην 1η σελίδα δήλωσης ένταξης, στους ιδιοκτήτες-αιτούντες μπορούμε να αναφέρουμε ψιλό κύριο και επικαρπωτή; Αν ναι με τί ποσοστά; Έχω περίπτωση 100% ψιλός κύριος-Α και 100% επικαρπία κύριος-Β. Το σύστημα δέχεται το άθροισμα όλων να είναι 100%. Οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να είναι ορατά στη δήλωση και τα δυο ονόματα. Βάζουμε 50-50 ή θεωρείται λάθος καθώς ο ένας είναι ψιλός κύριος και ο άλλος επικαρπωτής;

Στο σύστημα αυθαιρέτων δεν υπάρχει η δυνατότητα στην καρτέλα Ιδιοκτήτες / Αιτούντες να επιλεγεί ο τύπος δικαιώματος. Θα μπορούσατε να αναγράψετε και τους δύο, να βάλετε στον ψιλό κύριο ποσοστό 100% και 0% στον επικαρπωτή και στα σχόλια να περιγράψετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Σε κάθε περίπτωση η δήλωση υπαγωγής δεν αποτελεί έγγραφο – πράξη κυριότητας ιδιοκτησίας. Είναι αντίστοιχο με το ΠΕΑ. Σχετίζεται - Ακολουθεί το ακίνητο και όχι τους ιδιοκτήτες.

3066. Θα ήθελα την γνώμη σας για μια περίπτωση μη κατασκευής παρόδιας στοάς σε πολυκατοικία με πυλωτή, όπως καθορίζεται στο ρυμοτομικό σχέδιο και προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια αναθεώρησης (και όχι στην αρχική οικοδομική άδεια λόγω παράληψης του μηχανικού). Η παρόδια στοά θα έπρεπε να έχει κατασκευαστεί όπως στις συνημμένες φωτογραφίες από το διάγραμμα κάλυψης και τομής της αναθεώρησης, με πλάτος 4,00 μ. Στην πραγματικότητα υπάρχει «κενό» ανάμεσα από την οικοδομική γραμμή και την πολυκατοικία 3,00μ και δεν έχει κατασκευαστεί καθόλου η παρόδια στοά. Σε πλάτος 1,00μ από την οικοδομική γραμμή έχει κατασκευαστεί η πυλωτή της πολυκατοικίας. Γνωρίζετε αν η συγκεκριμένη περίπτωση μπορεί να ενταχθεί στο Ν.4495/17 είτε είναι στις απαγορεύσεις; Και αν ναι σε ποια κατηγορία μπορεί να ενταχθεί; Ως κατηγορία 4; Ως λοιπή παράβαση;

Σύμφωνα με την παρ. 2 – περίπτωση γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017, απαγορεύεται η υπαγωγή:

«*γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής*».

3067. Όταν υφίσταται αυθαίρετη προσθήκη κατ΄ επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με την κατάληψη κοινόχρηστου χώρου, ανοικτού ή κλειστού, εκ κατασκευής της οικοδομής μπορεί να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών. Στη συνέχεια όμως μονομερής τροποποίηση της σύστασης γίνεται μόνο εφόσον η αυθαιρεσία είναι εντός νόμιμου όγκου ή σε χώρο αποκλειστικής χρήσης διαφορετικά απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών;

Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Άρα για την εφαρμογή της παραπάνω παραγράφου (δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης) θα πρέπει:

1. Είτε να συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017
2. Είτε η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή

αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη

3. Είτε η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τα 2 και 3 είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

Εάν δεν δύναται να έχουν εφαρμογή τα παραπάνω τότε η τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας απαιτεί συναίνεση άνω του 50% (παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017).

3068. Σε περίπτωση κατάληψης κοινόχρηστου χώρου εκ κατασκευής της οικοδομής θίγονται τα υφιστάμενα ποσοστά κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, αφού μειώθηκαν, οπότε δεν πληρούται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου αα της παρ. 1α του άρθρου 16 του Ν.5142/24 και έτσι δεν είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση της Πράξης Σύστασης;

Η παρ. 1 α του άρθρου 16 του ν.5142/2024 δεν έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις κατάληψης κοινοχρήστων χώρων. Εφαρμογή σε αυτή την περίπτωση δύναται να έχει μόνο το άρθρο 98 του ν.4495/2017.

3069. Μετά την τροποποίηση της παρ.5 του άρθρου 98 και την προσθήκη του διαζευκτικού «ή» απαιτείται βεβαίωση Μηχ/κού της παρ.6β του άρθρου 98 όταν η αυθαιρεσία υφίσταται εκ κατασκευής και δεν υφίσταται σε όλους τους ορόφους;

Όχι δεν απαιτείται.

3070. Παρακαλώ θα ήθελα την άποψη σας σχετικά με την ερμηνεία της υποπερίπτωσης δγ της περ. δ (Κατηγορία 4) του άρθρου 96 του Ν. 4495/2017 δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση. Για παράδειγμα ακίνητο θεωρείται ένα κτίριο που δεν έχει Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΣΟΙ) ενώ όταν έχει ΣΟΙ τότε κάθε αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία είναι ένα ακίνητο. Άρα ο νομοθέτης με τον όρο ακίνητο θεωρεί το κτίριο(α) ή την κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία εφόσον υπάρχει ΣΟΙ; Υπάρχει μεγάλη διχογνωμία στο θέμα και δεν υπάρχει ερμηνευτική που να το λήγει, για αυτό θα ήθελα την άποψη σας. Δυστυχώς αν δεν βγει κάποια ερμηνευτική, εκατοντάδες ή και χιλιάδες δηλώσεις θα είναι μετέωρες από την αμφιλεγόμενη διατύπωση του νομοθέτη! Καταλαβαίνω δε ότι τα 50 μ2 θεωρείται το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών.

Στο συγκεκριμένο ερώτημα έχουμε απαντήσει αρκετές φορές. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2523, 2539, 2704, 2772(3) και 2893.

3071. Σε ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο με ΟΑ του 2004 έγιναν εργασίες μέχρι το έτος 2009 και από τότε μέχρι σήμερα είναι ημιτελής, στο στάδιο ολοκληρωμένων εργασιών φέροντος οργανισμού οπλισμένου σκυροδέματος και τοιχοποιιών. Πέραν των προβλεπόμενων στην ΟΑ, η οικοδομή τοποθετήθηκε σε άλλη θέση στο οικόπεδο (σύννομη) και το υπόγειο επεκτάθηκε στο σύνολο του περιγράμματος του ισογείου. Ο ιδιοκτήτης επιθυμεί την πώληση του παραπάνω ακινήτου στο στάδιο το οποίο βρίσκεται σήμερα και την ολοκλήρωση των εργασιών να την αναλάβει ο αγοραστής. Προκειμένου να εκδοθεί ταυτότητα κτιρίου για την αγοραπωλησία, μπορεί να γίνει ένταξη του ακινήτου στο Ν4495/17 προς τακτοποίηση των αυθαιρεσιών του ως ημιτελές, να εκδοθεί ταυτότητα κτιρίου (ως ημιτελές) και στην συνέχεια ο αγοραστής να εκδώσει (με δικό του μηχανικό) άδεια αποπεράτωσης για την συνέχιση και ολοκλήρωση των εργασιών;

Ο νόμος δεν θέτει κάποιον όρο να εκδώσει οικοδομική άδεια αποπεράτωσης ο ιδιοκτήτης που υποβάλλει την δήλωση υπαγωγής στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει η διαδικασία που περιγράφετε στο ερώτημά σας.